אזהרה

טרם ניתן היתר רשות ניירות ערך להצעת ניירות הערך לציבור, ואין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על פי טיוטת תשקיף זו. ייתכנו שינויים בפרטים הנכללים בטיוטת התשקיף ביחס לנוסח התשקיף שיקבל את היתר רשות ניירות ערך.

עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, החברה תהיה קרן להשקעות במקרקעין. קרן השקעות במקרקעין הינה מכשיר השקעות, הכפוף למגבלות שונות מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") כמפורט בסעיפים 6.20 ו-6.21.2 לתשקיף. לפרטים בנוגע למיסוי בעלי המניות של קרן המקרקעין ראה סעיף 6.20.6 לתשקיף. להוראות הפקודה בנוגע למקרה בו תאבד החברה את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, ראה סעיף 6.21.2.14. בהתאם למגבלות החלות על קרן השקעות למקרקעין, כאמור בפקודה, קובע תקנון החברה מגבלות בנוגע לאחזקות בעלי מניות בהון החברה וכן סנקציות אשר תוטלנה על בעל מניות אשר יחרוג ממגבלות האחזקה. למגבלות כאמור בפקודה ראה סעיף 6.21.2.7 עד 6.21.2.11 לתשקיף.

אאורה ריט בע"מ

("החברה")

<u>תשקיף להשלמה</u>

הנפקה לציבור

של

22,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב, של החברה ("**המניות המונפקות**" או "**המניות המוצעות**").

ושל

26,400,000 כתבי אופציה (סדרה 1), רשומים על שם, הניתנים למימוש למניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב כל אחת, של החברה ("**כתבי האופציה**" או "**כתבי האופציה המוצעים**", לפי העניין) בכל יום מסחר, החל מיום רישומם למסחר ועד ליום 28 בפברואר 2024 (כולל) ("**מועד המימוש האחרון**"), באופן שבו כל כתב אופציה מוצע ניתן למימוש למניה רגילה, רשומה על שם, ללא ערך נקוב, של החברה, כנגד תשלום במזומן בעת המימוש בסך של 10 ש"ח (ללא הצמדה למדד/למטבע כלשהו), וכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 2.3.2.9 בפרק 2 לתשקיף. המניות המוצעות וכתבי האופציה המוצעים ("**ניירות הערך המוצעים**"), מוצעים למשקיעים מוסדיים, כהגדרת מונח זה לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "**משקיעים מוסדיים**" ו-"**תקנות אופן הצעה**", בהתאמה), בדרך של הצעה לא אחידה, ב-220,000 יחידות (כל אחת מהיחידות תקרא להלן "**יחידה**"), ובמחיר אחיד ליחידה בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות אופן הצעה, כשהרכב ומחיר כל יחידה הינם כדלקמן:

הרכב היחידה	**מחיר**
100 מניות רגילות במחיר של 10 ש"ח למניה	1,000 ש"ח
120 כתבי אופציה (סדרה 1)	ללא תמורה
סה"כ המחיר ליחידה	1,000 ש"ח

לפרטים על אודות המחיר האפקטיבי למניה רגילה אחת ולשווי הכלכלי של כתב אופציה, ראו סעיף 2.2.3 בפרק 2 לתשקיף.

החברה תהיה רשאית להציע עד 30% מניירות הערך המוצעים על פי התשקיף למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר ליחידה שיוקצו בו היחידות למשקיעים המוסדיים ובאותו היום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד. לפרטים ראו סעיף 2.5.1 לפרק 2 לתשקיף.

טיוטה ראשונה לציבור (טיוטה שלישית לרשות) מיום 9.2.2021

כל חברי דירקטוריון החברה, מנכ"ל החברה וחברת הניהול - אאורה ניהול ריט בע"מ, אינם רשאים להשתתף במכרז ולהגיש הזמנות. אאורה הודיעה לחברה כי בכוונתה להגיש הצעה לרכישה של עד 15% ממניות החברה במסגרת ההצעה הלא אחידה על פי תשקיף זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.3.2 לפרק 3 לתשקיף.

ההצעה לציבור על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור (IPO).

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007 ("**ההודעה המשלימה**" ו"**תקנות הודעה משלימה**", לפי העניין). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה ובמידת הצורך יעודכנו פרטים הניתנים לעדכון בהתאם לתקנות הודעה משלימה, לרבות, אך לא רק, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים והמועד שבו תחל התקופה להגשת הזמנות על פי תשקיף זה. ההודעה המשלימה תפורסם והמכרז הציבורי ייערך, ככל שיערך, לא יאוחר מיום [_] 2021, ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ולא יאוחר מיום [_] 2021. לפרטים בנוגע להודעה המשלימה, ראו סעיף 2.13 בפרק 2 לתשקיף.

ככל שיתקיים מכרז לציבור בהתאם לתקנות אופן הצעה, החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה, את מועד פתיחת רשימת החתימות במכרז לציבור ואת מועד סגירת רשימת החתימות במכרז ("**יום הגשת הבקשות**" או "**יום המכרז**").

ביצוע הצעת ניירות ערך לפי תשקיף זה מותנה בכך, שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה (ככל שיצוין בה מספר מזערי כאמור) וכן בהתקיימות דרישות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). לפרטים ראו סעיף 2.9 בפרק 2 לתשקיף. כמו כן, הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה מותנית בגיוס סכום מינימאלי כמפורט בסעיף 5.3 לפרק 5 לתשקיף.

<u>תשקיף מדף</u>

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, מכוחו תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין, לרבות - מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה ומעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה ומעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ושניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים.

הצעתם של ניירות ערך מכוח תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו), כפי שיהיו מעת לעת.

החברה מחויבת, לפי הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, כקרן להשקעות במקרקעין, לחלק את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה, במועד ובשיעור אשר נקבע לכך בפקודה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4.2 לפרק 6 לתשקיף.

לעניין מגבלה על החזקת מניות החברה על ידי בעלי המניות בחברה, לפיה מניותיו של בעל מניות שיפר הוראה זו תהפוכנה למניות רדומות ותחולטנה במידת הצורך, ראו סעיף 4.10 לפרק 4 לתשקיף וסעיפים 47-43 לתקנון החברה המצורף כנספח 4א' לפרק 4 לתשקיף.

החברה התקשרה עם חברת ניהול בהסכם במסגרתו תעמיד חברת הניהול לחברה שירותי ייעוץ וניהול. בתמורה לשירותי הניהול, ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים שיגזרו מסך שווי נכסי הנדל"ן של החברה – לפרטים אודות הסכם הניהול ראה סעיף 6.22.1 לפרק 6 לתשקיף. בנוסף, נחתם בין החברה לבין חברת הניהול הסכם שירותי ייזום, לפיו תעמיד חברת הניהול לחברה שירותי ייזום בתחום הפעילות של ייזום פרויקטים לצרכי דיור והשכרה - לפרטים אודות הסכם הניהול ראה סעיף 6.22.4 לפרק 6 לתשקיף. כמו כן, בין אאורה לבין החברה נחתם הסכם הכולל מספר נושאים ובכלל זה הסדר תיחום פעילות וכן מתן זכות הצעה ראשונה לרכישת יחידות דיור בפרויקטים של אאורה – לפרטים בדבר ההסכם האמור ראה סעיף 6.22.3 לפרק 6 לתשקיף.

בסמוך לפני מועד השלמת ההנפקה לציבור על פי תשקיף זה (במועד שיחול לאחר הצעת ניירות הערך של החברה לציבור על פי התשקיף אך לפני רישום ניירות הערך של החברה למסחר), ובכפוף לתנאים להשלמת ההנפקה המפורטים בתשקיף זה, ייכנס לתוקפו הסכם מכר בין אאורה לבין החברה, על פיו תרכוש החברה מאת אאורה בתמורה לסך כולל של כ-600 מיליון ש"ח 252 יחידות דיור, מבנה מעונות סטודנטים הכולל 69 יחידות דיור, שטחי מסחר בהיקף של 4,050 מ"ר וזאת ב-6 פרויקטים. יובהר כי, תמורת ההנפקה אינה מספקת לצורך מלוא התשלום בגין הנכסים הנרכשים כמפורט בהסכמי מכר אאורה, וכי לצורך השלמת התשלום בגין הנכסים הנרכשים כאמור, תידרש החברה לבצע גיוס הון ו/או חוב (בשים לב למגבלות המינוף החלות על החברה כמפורט בסעיף 6.19 לפרק 6 לתשקיף ולמגבלות על הקצאת מניות שנטלה על עצמה החברה כמפורט בסעיף 6.1.6 לפרק 6 לתשקיף). לפרטים נוספים ראו סעיף 6.22.2. לפרק 6 וסעיף 5.2 לפרק 5 לתשקיף. יובהר כי, אי עמידה בתשלומים עבור הנכסים הנרכשים בהתאם להסכמי מכר אאורה מהווה הפרה של הסכם המכר ומקנה למוכרת זכות ביטול ופיצוי מוסכם בשיעור של 10% ממחיר הנכס. לפרטים נוספים ראו סעיפים 2.4.6.7 ו-3.9 לנספח תיאור הסכמי המכר המצורף כנספח 2ב' לפרק 6 לתשקיף.

החברה נטלה על עצמה מגבלות בקשר עם הקצאה עתידית של מניות נוספות ותשלום בגין נכסי נדל"ן מניב למגורים ו/או נכסים מסחריים (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 6.2 לפרק 6 לתשקיף) כנגד מניות בתקופת המימוש של כתבי האופציה (סדרה 1) של החברה. כמו כן, החברה נטלה על עצמה מגבלה לפיה לא תנפיק מניות במחיר הנמוך ממגבלת שער הנעילה (כהגדרתה בסעיף 6.1.6(3) לפרק 6 לתשקיף) וזאת לצורך רכישה של נכסים חדשים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.6 בפרק 6 לתשקיף.

במסגרת פעילותה העסקית של החברה, חשופה החברה למגוון גורמי סיכון, אשר המהותיים ביניהם הינם: מחזוריות עסקית; שוק ההון; ייקור עלויות הבנייה; ירידה במחירי השכירות; ירידה בכושר התשלומים של השוכרים; שינוי חקיקה ותקינה; חדשנות החקיקה ושינויים בה; אובדן מעמד קרן השקעות במקרקעין; אישורי רשויות לצורך עמידה בהגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"; ביטול

הסכמי מכר אאורה בשל התקיימות תנאי מפסיק; סירוב דיירים לביצוע עסקת פינוי בינוי בפרויקטים בהם רכשה החברה נכסים; כישלון תמורה הסכמי מכר אאורה.

לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון אליהם חשופה פעילותה של החברה, ראו סעיף 6.27 לפרק 6 לתשקיף.

נכון למועד התשקיף לא נקבעה כמות יחידות מינימאלית על פי תשקיף זה, אף שיתכן שזו תיקבע במסגרת ההודעה המשלימה.

סך כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה והשיעור שמהוות הוצאות ההנפקה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה תובטח במלואה או בחלקה בהתחייבות חיתומית, הכל בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2017. בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, להעמדת חיתום להנפקה בהיקף כספי של 25% מניירות הערך המוצעים (55,000 יחידות). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.14 בפרק 2 לתשקיף זה.

עובר למועד פרסום תשקיף זה יפנו החברה והחתמים (המפורטים בסעיף 2.14 לפרק 2 לתשקיף) למשקיעים מוסדיים במטרה לקבל מהם הזמנות לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.5.3 לפרק 2 לתשקיף.

למועד התשקיף, החברה הינה "תאגיד קטן" כמשמעותו בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות ההקלות**"). דירקטוריון החברה החליט לאמץ את מלוא ההקלות לתאגיד קטן המנויות בתקנה 5ד לתקנות ההקלות, ככל שהינן ו/או תהיינה רלוונטיות לחברה, למעט ההקלה שבסעיף 5ד(ב)(5) לתקנות ההקלות.

ניתן לעיין בנוסח המלא של תשקיף החברה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: http://maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: [_]

תוכן עניינים

פרק 1 – מבוא		**א - 1**
1.1	הגדרות תשקיף זה	א - 1
1.2	כללי	א - 2
1.3	היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה זה	א - 2
1.4	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף מדף	א - 3
1.5	הון החברה	א - 4
פרק 2 – פרטי הצעת ניירות הערך		**ב - 1**
2.1	ניירות הערך המוצעים לציבור	ב - 1
2.2	הצעה לא אחידה של ניירות ערך	ב - 2
2.3	תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור	ב - 3
2.4	תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה	ב - 9
2.5	תיאור ההצעה לציבור – הצעה לא אחידה	ב - 10
2.6	חיתום והפצה	ב - 11
2.7	נותני שירותים נוספים	ב - 11
2.8	מכתבי הקצאה ותעודות	ב - 12
2.9	רישום למסחר בבורסה	ב - 12
2.10	הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף	ב - 14
2.11	הימנעות מדילול הון	ב - 14
2.12	מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף	ב - 14
2.13	ההודעה המשלימה	ב - 20
2.14	ריכוז, חיתום והפצה	ב - 21
2.15	הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף	ב - 21
פרק 3 – הון החברה והמחזיקים בו		**ג - 1**
3.1	ההון הרשום וההון המונפק והנפרע	ג - 1
3.2	שינויים שחלו בהון הרשום ומונפק של החברה ממועד היווסדה של החברה ועד למועד התשקיף	ג - 1
3.3	המחזיקים בניירות ערך של החברה	ג - 1
3.4	השליטה בחברה	ג - 2

3.5 מגבלות על רכישת אמצעי השליטה ..... ג - 3

3.6 חברת הניהול ..... ג - 3

3.7 מגבלות על הקצאת מניות נוספות ועל תשלום באמצעות מניות ..... ג - 3

3.8 חסימת ניירות ערך ..... ג - 3

פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה ..... **ד - 1**

4.1 אסיפות כלליות ..... ד - 1

4.2 דיבידנדים, קרנות, מניות הטבה והיוון קרנות ורווחים ..... ד - 1

4.3 שינוי זכויות ..... ד - 1

4.4 ניירות ערך בני פדיון ..... ד - 1

4.5 מינוי דירקטורים ..... ד - 1

4.6 זכויות בפירוק ..... ד - 1

4.7 עבירות מניות ..... ד - 2

4.8 מניות על שם ..... ד - 2

4.9 הסדרים מיוחדים שנקבעו בתקנון לפי חוק החברות ..... ד - 2

4.10 מגבלות על החזקת אמצעי שליטה בחברה ..... ד - 2

4.11 מגבלה על עיסוק בנדל"ן מניב מסחרי ..... ד - 2

נספח 4א' – תקנון החברה

פרק 5 – תמורת ההצעה ..... **ה - 1**

5.1 תמורת ההצעה ..... ה - 1

5.2 ייעוד התמורה ..... ה - 1

5.3 סכום מינימלי ..... ה - 3

5.4 חיתום ..... ה - 3

פרק 6 – תיאור עסקי החברה ופעילותה ..... ו - 1

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד ..... ו - 1

6.1 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו ..... ו - 1

6.2 תחום הפעילות של החברה ..... ו - 4

6.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה ..... ו - 4

6.4 חלוקת דיבידנדים ..... ו - 4

חלק שני – מידע אחר ..... ו - 6

6.5 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה ..... ו - 6

6.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד ..... ו - 6

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה בתחום הפעילות ..... ו - 25

6.7 מידע כללי על תחום הפעילות ..... ו - 25

6.8 נכסי נדל"ן להשקעה – כללי ..... ו - 28

6.9 הערכות שווי והתמורה בגין הנכסים הנרכשים ..... ו - 29

6.10 הגילוי הנדרש לגבי נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד ..... ו - 31

6.11 מוצרים ושירותים ..... ו - 54

6.12 לקוחות ..... ו - 54

6.13 שיווק והפצה ..... ו - 54

6.14 תחרות ..... ו - 54

6.15 עונתיות ..... ו - 55

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה ..... ו - 57

6.16 רכוש קבוע ומתקנים ..... ו - 57

6.17 הון אנושי ..... ו - 57

6.18 חומרי גלם וספקים ..... ו - 57

6.19 מימון ..... ו - 57

6.20 מיסוי ..... ו - 59

6.21 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד ..... ו - 67

6.22 הסכמים מהותיים ..... ו - 70

6.23 הליכים משפטיים ..... ו - 72

6.24 יעדים ואסטרטגיה עסקית ..... ו - 72

6.25 צפי להתפתחות בשנה הקרובה ..... ו - 73

6.26 קרן להשקעות במקרקעין ..... ו - 74

6.27 דיון בגורמי סיכון ..... ו - 74

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2020

הערכת שווי כתבי אופציות

נספח א6' – הסכם הניהול

נספח ב6' – תיאור הסכמי מכר אאורה

נספח ג6' – הסכם הסדרת פעילות בין החברה לבין אאורה השקעות בע"מ

נספח 6ד' – הסכם ייזום

פרק 7 – ניהול החברה: דירקטורים ונושאי משרה בכירה ..... ז - 1

7.1 דירקטוריון החברה ..... ז - 1

7.2 נושאי משרה בכירה בחברה ..... ז - 4

7.3 מורשי חתימה עצמאיים ..... ז - 4

7.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון ..... ז - 4

7.5 פרטים נוספים ..... ז - 5

פרק 8 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ..... ח - 1

8.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה ..... ח - 1

8.2 עסקאות עם בעלת השליטה ..... ח - 3

8.3 פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה..... ח - 6

8.4 מדיניות תגמול..... ח - 7

8.5 גמול דירקטורים שאינם מטעם חברת הניהול..... ח -7

נספח 8א'– מדיניות תגמול לדירקטורים ונושאי משרה

נספח 8ב'– כתב שיפוי ופטור

פרק 9 – דוחות כספיים ..... ט - 1

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של החברה

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2020

דוח אירועים

פרק 10 – פרטים נוספים ..... י - 1

10.1 חוות דעת עורך דין ..... י - 1

10.2 הוצאות ועמלות ..... י - 2

10.3 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים ..... י - 2

10.4 עיון במסמכים ..... י - 2

נספח 10א' – אישור רואה חשבון עמידה בהוראות קרן השקעות במקרקעין

נספח 10ב' – שומות

פרק 11 – חתימות ..... יא - 1

פרק 1 - מבוא

1.1. **<u>הגדרות תשקיף זה</u>**

1.1.1. "**אאורה**" – אאורה השקעות בע"מ;

1.1.2. "**הבורסה**" – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

1.1.3. "**דוח הדירקטוריון**" – דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2020;

1.1.4. "**הדוחות הכספיים**" – הדוחות הכספיים של החברה, ליום 30 בספטמבר 2020;

1.1.5. "**החברה**" – אאורה ריט בע"מ;

1.1.6. "**החברה לרישומים**" – החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בע"מ או חברה לרישומים אחרת שתבוא במקומה.

1.1.7. "**הסכמי מכר אאורה**" – כהגדרתם בסעיף 6.1.4.2 לפרק 6 לתשקיף;

1.1.8. "**הנכסים הנרכשים**" – הנכסים שיירכשו על ידי החברה מאאורה במסגרת הסכמי מכר אאורה;

1.1.9. "**חברת הניהול**" – אאורה ניהול ריט בע"מ;

1.1.10. "**חוק החברות**" – חוק החברות, התשנ"ט-1999;

1.1.11. "**חוק מיסוי מקרקעין**" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963;

1.1.12. "**חוק ניירות ערך**" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

1.1.13. "**מועד ההנפקה**" – יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז כפי שיקבע ויפורט בהודעה המשלימה.

1.1.14. "**המניות המונפקות**" או "**המניות המוצעות**" או "**המניות המונפקות לציבור**" – המניות אשר תוצענה לציבור על ידי החברה, בדרך של הנפקה על פי התשקיף;

1.1.15. "**כתבי האופציה**" או "**כתבי האופציה המוצעים**" – כתבי האופציה (סדרה 1) אשר תוצענה לציבור על ידי החברה, בדרך של הנפקה על פי התשקיף;

1.1.16. "**ניירות הערך**" או "**ניירות הערך המוצעים**" – כתבי האופציה המוצעים והמניות המוצעות;

1.1.17. "**ניירות הערך הכלולים**" – סוגי ניירות ערך שונים שבאפשרות החברה להנפיק מכוח תשקיף המדף, באמצעות דוחות הצעת מדף, כדלקמן, מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה ומעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה ומעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות

החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ושניתנות להמרה וניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין, אשר יוצעו, ככל שיוצעו, באמצעות דוח הצעת מדף, שיפורסם מכוח תשקיף זה;

1.1.18. "**הפקודה**" - פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961;

1.1.19. "**הרשות**" – רשות ניירות ערך;

1.1.20. "**תיקון 222 לפקודה**" – חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 222), התשע"ו-2016;

1.1.21. "**תקנות ההצעה**" – תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007;

1.1.22. "**תקנות הודעה משלימה**" – תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007;

1.1.23. "**תקנות הצעת מדף**" – תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005;

1.1.24. "**התשקיף**" – תשקיף הצעה ראשונה לציבור ותשקיף מדף זה.

1.2. **<u>כללי</u>**

החברה התאגדה ביום 14 בינואר 2020, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור.

לאחר רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה בבורסה, תהפוך החברה לחברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות ולתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים אודות החברה ראו פרק 6 לתשקיף.

1.3. **<u>היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה זה [טרם התקבלו]</u>**

1.3.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים והאישורים הדרושים על פי כל דין, להצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה, לרישומם בבורסה ולפרסום התשקיף.

1.3.2. עותק מתשקיף זה ומההיתר לפרסומו יוגשו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך התשקיף.

1.3.3. **אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.**

1.3.4. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לרישום למסחר, על פי התשקיף, לפיו המניות הרגילות הקיימות בהון החברה וניירות הערך המוצעים והמניות אשר תנבענה ממימוש כתבי האופציה המוצעים עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

1.3.5. מתן אישור הבורסה לתשקיף זה, אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים, והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, יהיה כפוף לקבלת

אישור הבורסה לרישום למסחר על פי הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.13 בפרק 2 לתשקיף, שתפורסם על יד החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה.

1.3.6. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך על פי תשקיף זה, יתקבל טרם פרסומה של הודעה משלימה ביחס להנפקה על פי תשקיף זה, כמפורט בסעיף 2.9 בפרק 2 לתשקיף.

1.3.7. רישום ניירות הערך המוצעים לציבור על פי התשקיף למסחר בבורסה, המניות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף והמניות אשר תנבענה ממימוש כתבי האופציה המוצעים כפוף לקיום פיזור מזערי במניות המוצעות ולקיום שווי ושיעור מזערי של החזקות הציבור במניות המוצעות, כנדרש מחברה חדשה מסוגה של המנפיקה ובכך שההון העצמי של החברה לאחר הרישום בבורסה לא יפחת מסך של 35 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 2.9 בפרק 2 לתשקיף.

1.3.8. אין באישור הבורסה לתשקיף זה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי ההודעה המשלימה. על אישור בקשה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי ההודעה המשלימה.

1.3.9. **אין לראות באישור העקרוני האמור של הבורסה, אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף או על המחיר בו יוצעו בהודעה המשלימה.**

1.4. **<u>היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף מדף [טרם התקבלו]</u>**

1.4.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום תשקיף מדף זה. תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות ערך לציבור על פיו, תעשה על פי דוחות הצעת מדף אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ההצעה, בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה ("**דוח הצעת המדף**" או "**דוח ההצעה**").

1.4.2. **אין בהיתרה של הרשות לניירות ערך לפרסם את תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.**

1.4.3. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני המתייחס לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף זה ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוחות הצעת מדף.

1.4.4. אישורה העקרוני של הבורסה כאמור, אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים, ככל ויוצעו, יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על פי דוח הצעת מדף. אין במתן האישור העקרוני כאמור, משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על פי דוח הצעת מדף.

1.4.5. על אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על פי דוח הצעת מדף, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר כאמור.

1.4.6. **אין לראות באישור הבורסה לתשקיף זה אישור לפרטים המובאים בתשקיף זה, למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף זה או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת מדף.**

1.5. **<u>הון החברה</u>**

1.5.1. הון המניות הרשום של החברה, מורכב מ-10,000,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב ("**המניות הרגילות**").

1.5.2. הונה המונפק והנפרע של החברה מורכב מ-100 מניות רגילות.

1.5.3. נכון למועד התשקיף, אין ניירות ערך הניתנים למימוש או להמרה למניות החברה. הזכויות הנלוות למניות הרגילות מפורטות בפרק 4 לתשקיף. כל המניות הרגילות הקיימות בהון המונפק של החברה, המניות שתוצענה לפי תשקיף זה והמניות אשר תנבענה ממימוש כתבי האופציה המוצעים תהיינה נפרעות במלואן. לפרטים בדבר הון המניות של החברה לאחר ההצעה ראו סעיף 3.1 לפרק 3 בתשקיף.

1.5.4. **<u>הרכב ההון של החברה נכון ליום 14.1.2020 (יום ההקמה) וליום 30.9.2020,[1] הינו כדלקמן</u>:**

	באלפי ש"ח
הון מניות	(*)
פרמיה	(*)
יתרת הפסד	(*)
סה"כ הון	(*)

* פחות מ-1 אלפי ש"ח.

1.5.5. הרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים מותנה, בין היתר, בכך שההון העצמי של החברה לאחר הרישום למסחר בבורסה לא יפחת מסך של 35 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 בספטמבר 2020, עמד הונה העצמי של החברה על 1 ש"ח. ההון העצמי של החברה יגדל מייחוס תמורת ההנפקה (בניכוי הוצאות ההנפקה) לפרמיה על מניות ויעמוד על סכום שלא יפחת מסך של 35 מיליון ש"ח. לסכום המינימלי שנקבע שיש להשיג בהנפקה על-פי תשקיף זה, ראו סעיף 5.3 לפרק 5 לתשקיף.

בהנחת גיוס הסכום המינימלי, הרכב ההון העצמי של החברה מיד לאחר השלמת ההנפקה (פרופורמה) יהיה כדלקמן:

	באלפי ש"ח
הון מניות	(*)

[1] ממועד הקמת החברה ועד למועד פרסום תשקיף זה, אין ולא הייתה לחברה פעילות עסקית מהותית למעט התקשרויות בהסכמים כמפורט בסעיף 6.1.4 לפרק 6 לתשקיף.

פרמיה	172,495
כתבי אופציה	41,573
	(117)
יתרת הפסד	
	213,951
סה"כ הון	

* פחות מ-1 אלפי ש"ח.

פרק 2 - פרטי הצעת ניירות הערך

הצעת ניירות הערך נשוא תשקיף זה על ידי החברה, לציבור, תתבצע על פי תשקיף זה והודעה משלימה, וזאת מכוח תקנות הודעה משלימה ("**ההודעה המשלימה**"). ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור על פי ההודעה המשלימה ככל ותפורסם כאמור.

ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה למשקיעים המוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה (להלן: "**משקיעים מוסדיים**"), תוצענה בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ובמידת הצורך יעודכנו פרטים הניתנים לעדכון בתשקיף בהתאם לתקנות הודעה משלימה. ההודעה המשלימה תפורסם והמכרז הציבורי, במחיר ליחידה ייערך, ככל שייערך, לא יאוחר מיום [_] 2021. ככל וההודעה המשלימה תפורסם ו/או המכרז ייערך, ככל שייערך, במועדים מאוחרים למועדים האמורים לעיל, תידרש החברה להגיש בקשה לתיקון תשקיף טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. ההצעה על פי תשקיף זה תובטח, במלואה או בחלקה, בחיתום על ידי דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ (להלן: "**החתם המתמחר**") או על ידי קונסורציום חתמים בניהול החתם המתמחר, הכל בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ובמידת הצורך יעודכנו פרטים הניתנים לעדכון בהתאם לתקנות הודעה משלימה, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.14 בפרק זה להלן.

ההוראות הנכללות בפרק זה מתבססות בין היתר על הוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה, תקנון והנחיות הבורסה ("**הוראות הבורסה**"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף, יחול האמור להלן:

(1) יחולו על הצעת ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה, הוראות הבורסה כפי שיהיו במועד ההודעה המשלימה;

(2) יפורט, במסגרת ההודעה המשלימה, השינוי בהוראות הבורסה הרלוונטיות לפרק ההצעה (לגבי ניירות הערך המוצעים) לעומת הוראות הבורסה שנכללו בתשקיף.

2.1. **<u>ניירות הערך המוצעים לציבור</u>**

ההצעה לציבור תתבצע במסגרת ההודעה המשלימה לתשקיף זה, יוצעו לציבור ניירות הערך הבאים:

2.1.1. עד 22,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב ("**המניות המונפקות**" או "**המניות המוצעות**" או "**המניות המונפקות לציבור**").

לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות המוצעות, ראו פרק 4 לתשקיף.

2.1.2. עד 26,400,000 כתבי אופציה (סדרה 1), רשומים על שם, הניתנים למימוש למניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב, של החברה ("**כתבי האופציה**" או "**כתבי האופציה המוצעים**", לפי העניין) בכל יום מסחר, החל מיום רישומם למסחר ועד ליום 28 בפברואר 2024 (כולל) ("**המועד האחרון למימוש**"), האופן שבו כל כתב אופציה מוצע ניתן למימוש למניה רגילה, רשומה על שם, ללא ערך נקוב של החברה, כנגד תשלום במזומן בעת המימוש בסך של 10 ש"ח (ללא הצמדה למדד/מטבע כלשהו) (כפוף להתאמות המפורטת בסעיף 1.2.3.2.9 להלן).

2.1.3. לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.13 להלן בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה.

במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ובמידת הצורך יעודכנו פרטים הניתנים לעדכון בהתאם לתקנות הודעה משלימה, לרבות אך לא רק, חיתום ככל שיהיה, התחייבויות משקיעים מוסדיים, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים ועוד.

החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך (חלקה או כולה) בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות.

2.2. **<u>הצעה לא אחידה של ניירות ערך</u>**

2.2.1. ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, מוצעים על ידי החברה בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בסעיף 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כפי שיפורט כדלקמן.

2.2.2. ניירות הערך יוצעו למשקיעים המוסדיים ולציבור (ככל שיתקיים מכרז לציבור כמפורט בסעיף 2.5.1 להלן) ב-220,000 יחידות, בהצעה לא אחידה ובמחיר אחיד ליחידה, כשהרכב כל יחידה ומחיר היחידה הינם כדלקמן ("**היחידות**"):

<u>הרכב היחידה</u>	**<u>מחיר</u>**
100 מניות רגילות במחיר של 10 ש"ח למניה	1,000 ש"ח
120 כתבי אופציה (סדרה 1)	ללא תמורה
סה"כ המחיר ליחידה	**1,000 ש"ח** (*)

(*) כל היחידות תימכרנה למשקיעים המוסדיים ולציבור (ככל שיתקיים מכרז לציבור כמפורט בסעיף 2.5.1 להלן) במחיר ליחידה של 1,000 ש"ח ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה).

2.2.3. המחיר האפקטיבי למניה רגילה אחת, בהתבסס על מחיר היחידה בו תוצענה היחידות על-פי תשקיף זה, הינו [_] ש"ח. השווי הכלכלי של כל כתב אופציה (סדרה 1) הינו [_] ש"ח. השווי האמור של כל כתבי האופציה (סדרה 1) והמחיר האפקטיבי של מניה רגילה מבוסס על נוסחת החישוב שנקבעה בהנחיות הבורסה, כאשר מניות מונפקות ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 1), שסטיית התקן השבועית הינה[1] [_]% ושיעור ההיוון השנתי הינו[2] 0.00%, וזאת בהתבסס על מחיר המניה, הרכב החבילה, מחיר ותקופת המימוש של כתב האופציה (סדרה 1).

[1] מדריך נתוני סחירות לחודש [_] 2020 של הבורסה (נתוני מסחר וסטיית תקן של ענף הנדל"ן המניב בישראל).

[2] מקדמי היוון שפרסמה הבורסה, נכון ליום 1 [_] 2020.

2.2.4. **החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת הניצעים שהצעתם תיענה, מבלי שתהיה להם כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות.**

2.3. **<u>תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור</u>**

2.3.1. **<u>תנאי המניות המוצעות</u>**

המניות המוצעות על פי תשקיף זה תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. המניות המוצעות, המניות הקיימות בהון החברה והמניות שתנבענה מימוש כתבי האופציה (סדרה 1) המוצעים תרשמנה על שם החברה לרישומים ותזכינה את בעליהן בזכויות שוות לקבלת דיבידנדים, מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על ידי החברה לאחר תאריך התשקיף.

הזכויות הנלוות למניות המוצעות מתוארות בפרק 4 לתשקיף.

2.3.2. **<u>תנאי כתבי האופציה (סדרה 1) המוצעים לציבור</u>**

כתבי האופציה (סדרה 1) המוצעים ייקראו להלן יחד וכל אחד לחוד בסעיף זה: "**כתבי האופציה**". כתבי האופציה רשומים על שם וירשמו למסחר בבורסה בכפוף להתקיימות התנאים בסעיף 2.9 להלן.

2.3.2.1. <u>מועד ומחיר מימוש כתבי האופציה:</u>

כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת, בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 2.3.2.9 להלן ("**מניות המימוש**"), כנגד תשלום במזומן בסך של 10 ש"ח לכל כתב אופציה, ללא הצמדה כמפורט בסעיף 2.3.2.2 להלן ("**תנאי הצמדת מחיר המימוש**" ו-"**מחיר המימוש**", בהתאמה), וזאת בכל יום מסחר, החל מיום רישומם של כתבי האופציה למניות למסחר בבורסה ועד המועד האחרון למימוש ("**תקופת המימוש**" ו-"**תום תקופת המימוש**", בהתאמה).

על אף האמור לעיל, כתבי האופציה המוצעים לא יהיו ניתנים למימוש ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון ("**אירוע חברה**"). חל יום האקס של אירוע חברה, לפני היום הקובע של אירוע חברה, כתבי האופציה יפקעו לא יהיו ניתנים למימוש ביום האקס האמור.

כתבי האופציה המוצעים אשר לא ימומשו עד למועד האחרון למימוש, יפקעו, יהיו בטלים ולא יקנו למחזיקיהם כל זכות או תביעה שהיא. המניות שתנבענה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה מוצעים תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה, אשר הזכויות הנלוות אליהן מפורטות בתקנון החברה המצורף כנספח 4א לפרק 4 לתשקיף, ותזכינה את מחזיקיהם במלוא הזכויות שהמועד הקובע בקשר אליהן יחול לאחר מועד המימוש.

2.3.2.2. <u>כתבי אופציה ללא הצמדה:</u>

מחיר המימוש של כתבי האופציה נקוב בסכום נומינאלי בש"ח ולא צמוד למדד כלשהו או למטבע כלשהו.

2.3.2.3. <u>הודעת מימוש כתבי האופציה:</u>

הבעלים הרשומים של כתבי האופציה יהיו זכאים בתקופת המימוש לממש זכותם על פי כתבי אופציה, לרכוש את מניות המימוש ולקבלן בהקצאה תמורת תשלום במזומן של מחיר המימוש, וזאת בתנאים הבאים:

2.3.2.3.1. כל מחזיק בכתבי אופציה (בסעיף זה: "**המבקש**"), אשר ירצה לממש את זכותו לרכוש את מניות המימוש להן הוא זכאי, יגיש באמצעות הבנקים וחברי הבורסה האחרים (בסעיף זה: "**המורשים**") באופן המתואר להלן, בקשה בכתב בנוסח שייקבע על ידי החברה ("**הודעת המימוש**"), בצירוף מכתבי ההקצאה של כתבי האופציה אליהם מתייחסת הבקשה ובתוספת תשלום הסכום במזומן שיהיה שווה למחיר המימוש לכל כתב אופציה שמימושו מתבקש. מחיר המימוש ו/או כמות המניות אשר מחזיק בכתבי האופציה יהיה זכאי לרכוש תמורת מחיר המימוש יותאמו במקרים המפורטים בסעיף 2.3.2.9 להלן. יום המימוש ייחשב היום בו קיבלה מסלקת הבורסה מחבר הבורסה הודעה על מימוש כתבי אופציה, הממלאת אחר כל התנאים המפורטים בתשקיף זה ("**יום המימוש**"). על המבקש יהיה לחתום, בכל עת שיידרש לכך על ידי החברה, או על ידי החברה לרישומים, על כל מסמך נוסף הדרוש בהתאם להוראות כל דין ותקנון החברה, לשם מתן תוקף להקצאת מניות המימוש. לדירקטוריון החברה הסכמות ליפות כוחו של כל אדם שימצא לנכון לחתום בשם המבקש ועבורו על כל מסמך הדרוש לצורך הקצאת מניות המימוש. לא מילא המבקש אחר כל התנאים למימוש כתבי אופציה במלואם, והדבר אינו ניתן לתיקון על ידי מי שיתמנה על ידי הדירקטורים כאמור לעיל, אזי תחשב הודעת המימוש כבטלה, ומכתבי הקצאת כתבי אופציה והכספים שצורפו להודעת המימוש יוחזרו למבקש, תוך 2 ימי עסקים מעת שהחברה קבעה כי ההודעה בטלה.

2.3.2.3.2. הודעת מימוש אינה ניתנת לביטול או לשינוי. לא תינתן זכות לממש חלקי כתבי אופציה, אך מכתב הקצאה של כתבי אופציה ניתן לפיצול או להעברה או לוויתור כאמור בסעיף 2.3.2.6 להלן.

2.3.2.3.3. חל מועד תום תקופת מימוש כתבי אופציה ביום שאינו יום מסחר, ידחה המועד ליום המסחר הבא מיד אחריו.

2.3.2.4. <u>חוקי העזר של מסלקת הבורסה בדבר לוח הזמנים למימוש כתבי האופציה:</u>

חוקי העזר בדבר לוח הזמנים למימוש כתבי האופציה קובעים, נכון למועד תשקיף זה, כדלקמן:

2.3.2.4.1. הודעת מימוש שתתקבל עד השעה 12:00 במשרדי חבר הבורסה, באמצעותו מוחזקים כתבי אופציה, תועבר על ידי החבר למסלקת הבורסה לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

2.3.2.4.2. קיבלה מסלקת הבורסה הודעה מחבר הבורסה בדבר מימוש עד השעה 12:00, תחייב מסלקת הבורסה את חבר הבורסה בתמורה הכספית ותזכה בהתאם את החברה לרישומים, זאת לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא לאחר שנמסרה לה ההודעה כאמור.

2.3.2.4.3. קיבלה החברה לרישומים הודעת זיכוי כאמור בסעיף 2.3.2.4.2 לעיל עד השעה 12:00, תעביר החברה לרישומים האמורה את הודעת המימוש למשרדי החברה לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

2.3.2.4.4. כל הודעה מההודעות האמורות בסעיפים 2.3.2.4.1-2.3.2.4.3 לעיל, שתתקבל לאחר השעה 12:00 מדי יום מסחר, תחשב כאילו התקבלה לפני השעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

2.3.2.4.5. למרות האמור לעיל, במועד תום תקופת המימוש, ואם מועד תום תקופת המימוש אינו יום מסחר, ביום המסחר הבא, על חברי מסלקת הבורסה להעביר למסלקה את הודעות המימוש הסופיות על השעה 12:00. המימוש יבוצע באותו יום. חבר המסלקה שלא הגיש הודעת מימוש עד השעה האמורה, תראה אותו המסלקה כמי שלא מימש את זכותו לממש, וכתבי האופציה שיוחזקו באמצעותו יפקעו.

2.3.2.4.6. למרות האמור לעיל, מודגש כי על מימוש כתבי האופציה יחולו חוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו ביום המימוש בפועל.

2.3.2.5. <u>הקצאה ותעודות:</u>

2.3.2.5.1. לא יאוחר מ-2 ימי מסחר לאחר תאריך המימוש, ובלבד שקודם לכן התקבלה הודעת החברה לרישומים כאמור לעיל, תקצה החברה למבקשים באמצעות מכתבי הקצאה או תעודות את מניות המימוש המגיעות להם, וזאת על שם החברה לרישומים, ולאור האישור לרישום למסחר של מניות המימוש בבורסה, תפנה החברה לבורסה בבקשה לגרום כי מניות המימוש תרשמנה למסחר בבורסה בסמוך ככל האפשר לאחר מכן. בהתאם לאמור בתקנון הבורסה, כל המניות שתנבענה ממימוש כתבי אופציה, תירשמנה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים.

2.3.2.5.2. המבקש לא יהיה זכאי להקצאת חלק ממניית מימוש, אולם כל עודפי מניות המימוש שיתהוו, אם יתהוו, ימכרו על ידי החברה בבורסה במשך תקופה של 30 ימים ממועד ההקצאה הנ"ל, והתמורה, לאחר ניכוי הוצאות המכירה בשיעור של 1% ממחיר המימוש היחסי, עמלות והיטלים אחרים, אם יהיו, תשולם לזכאים תוך 7 ימים מתאריך המכירה. החברה לא תשלח המחאות לזכאים בסכומים הקטנים מ-30 ש"ח, אך ניתן יהיה לקבל סכומים כאמור במשרדי החברה לאחר תיאום מראש.

2.3.2.6. <u>העברה ופיצול כתבי האופציה:</u>

2.3.2.6.1. <u>העברה</u>

מכתבי ההקצאה של כתבי האופציה ניתנים להעברה ולוויתור, ובלבד שיוגש לחברה שטר העברה מתאים. שטר ההעברה יהא במתכונת דומה לשטר העברת מניות (בשינויים המחויבים). החברה תחזיק במשרדה הרשום פנקס מחזיקי כתבי האופציה ובו רשימה של מחזיקי כתבי האופציה הרשומים אצלה. החברה תהיה רשאית לסגור את פנקס מחזיקי כתבי האופציה ולא להרשות בו העברות לתקופות שלא תעלינה על 30 ימים בכל שנה. תקנות מתוך תקנות החברה החלות על העברת מניות משולמות במלואן, תחולנה (בשינויים המחייבים) על העברת מכתבי ההקצאה של כתבי האופציה. דירקטוריון החברה רשאי לדרוש כל הוכחה שתראה לו בדבר בעלות המעביר ועל זכותו להעביר את כתב האופציה ובהיעדר הוכחה כאמור, רשאי דירקטוריון החברה לסרב לרשום העברה כאמור.

2.3.2.6.2. <u>פיצול</u>

כל מכתב הקצאת כתבי אופציה ניתן לפיצול למספר מכתבי הקצאה, אשר סך כל מספר כתבי האופציה הכלולים בהם, שווה למספר כתבי האופציה שנכללו במכתב הקצאה שפיצולו מבוקש. הפיצול יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי הבעלים הרשום של אותו מכתב הקצאה, בצירוף מכתב ההקצאה שפיצולו מבוקש. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מס בולים ותשלומי חובה אחרים (אם יהיו כאלה) יחולו על מבקש הפיצול.

2.3.2.7. <u>פקיעת כתבי האופציה:</u>

כתב אופציה שמומש יפקע מתאריך ההקצאה של מניות המימוש.

כתב אופציה אשר לא ימומש עד תום תקופת המימוש, דהיינו, שהודעת המימוש, מחיר המימוש ומכתב הקצאה בגינו לא יתקבלו במסלקת הבורסה, עד לאותו תאריך, לא יקנה זכות כלשהי ויפקע בתאריך האמור.

2.3.2.8. <u>זכויות מניות המימוש:</u>

מניות המימוש תזכינה את בעליהן להשתתף במלוא הדיבידנדים במזומנים או במניות הטבה ובכל חלוקה אחרת אשר התאריך הקובע את הזכות לקבלתן הנו לאחר תאריך המימוש, ומתאריך זה תהיינה שוות בזכויותיהן מכל הבחינות למניות הרגילות על שם הקיימות בחברה ביום המימוש.

כתבי האופציה לא יהיו ניתנים למימוש ביום הקובע לאירוע חברה. חל יום האקס של אירוע חברה, לפני היום הקובע של אירוע חברה, כתבי האופציה לא יהיו ניתנים למימוש ביום האקס האמור.

2.3.2.9. <u>התאמות עקב חלוקת מניות הטבה, השתתפות בהנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד:</u>

ממועד רישומם למסחר ועד תום תקופת המימוש תחולנה לגבי כתבי האופציה שטרם מומשו ההוראות שלהלן:

2.3.2.9.1. <u>התאמה עקב חלוקת מניות הטבה</u>

בכפוף לאמור להלן, אם החברה תחלק מניות הטבה, תישמרנה זכויות המחזיקים בכתבי האופציה, כך שמספר המניות הנובעות מהמימוש שמחזיק כתבי אופציה יהיה זכאי להן עם מימושם יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק כתבי האופציה היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו מימש את כתב האופציה עד ליום המסחר האחרון שלפני יום האקס. מחיר המימוש של כל כתב אופציה לא ישתנה כתוצאה מהוספת מניות כאמור.

במקרה של התאמות במקרה כאמור בסעיף קטן זה לעיל, לא יהיה המבקש זכאי לקבל חלק ממניה שלמה אחת, ויחולו הוראות סעיף 2.3.2.5 לעיל.

מספר מניות המימוש להן יהיה זכאי מחזיק בכתבי האופציה יותאם רק במקרה של חלוקת מניות הטבה ובמקרה של הנפקה בדרך של זכויות כאמור אך לא במקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין).

החברה תודיע בדיווח מיידי על יחס המימוש המתואם לפני פתיחת המסחר ביום בו תסחרנה המניות אקס הטבה.

2.3.2.9.2. <u>התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות</u>

ככל שתוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם לא תוגדל כמות מניות המימוש והחברה תציע או תגרום לכך כי תוצענה הזכויות באותם תנאים, בשינויים המחויבים, גם למחזיקי כתבי האופציה שטרם מומשו, כאילו מימשו מחזיקי כתבי אופציה אלה את כתבי האופציה שלהם עד ליום המסחר שלפני יום האקס.

2.3.2.9.3. <u>התאמה בגין חלוקת דיבידנד</u>

אם וככל שהחברה תבצע חלוקת דיבידנד, כהגדרת המונח בחוק החברות ("**חלוקה**"), אשר התאריך הקובע את הזכאות לחלוקה יחול לפני תום תקופת המימוש של כתבי האופציה, מחיר המימוש יוכפל ביחס שבין שער הבסיס "אקס דיבידנד" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום "האקס דיבידנד".

החברה תודיע בדיווח מיידי על מחיר המימוש המותאם לפני פתיחת המסחר ביום בו תיסחרנה המניות "אקס דיבידנד".

יובהר כי כל שיטות ההתאמה המפורטות בסעיף 2.3.2.9 זה לעיל אינן ניתנות לשינוי.

2.3.2.10. <u>הוראות שונות להגנת מחזיקי כתבי האופציה בתקופת המימוש:</u>

ממועד רישומם למסחר וכל עוד לא מומשו או לא פקעו כל כתבי האופציה על פי תנאי תשקיף זה, אולם בכל מקרה לא יאוחר מתום תקופת המימוש, תחולנה, להגנת מחזיקי כתבי האופציה, ההוראות הבאות:

2.3.2.10.1. החברה תשמור כמות מספקת של מניות רגילות בהונה הרשום להבטחת זכות המימוש של מחזיקי כתבי האופציה ובמקרה הצורך תגרום להגדלת ההון הרשום שלה.

2.3.2.10.2. אם החברה תאחד את המניות הרגילות שבהונה המונפק או תחלקן בחלוקת משנה, יוקטן או יוגדל (לפי המקרה) מספר מניות המימוש שיוקצו עקב מימוש כתבי האופציה (לפי העניין) לאחר פעולה כאמור. במקרה כזה, בעל כתבי האופציה לא יוכל לקבל חלק ממניה שלמה אחת ושברי המניות שיתהוו יטופלו כפי שהדירקטוריון החברה ימצא למתאים. במקרה של איחוד או חלוקה כאמור תחולנה הוראות פרק זה בשינויים המחויבים.

2.3.2.10.3. תוך יום עסקים אחד לאחר התאמה בהתאם לאמור בסעיף 2.3.2.9 לעיל, תפרסם החברה דיווח מיידי, בדבר זכותם של מחזיקי כתבי האופציה לממש את כתבי האופציה שלהם תוך ציון מחיר המימוש ותקופת המימוש בהן מזכה כתב אופציה אחד באותה עת.

בנוסף לכך, לא יאוחר מ-3 שבועות ולא מוקדם מ-4 שבועות לפני תום תקופת המימוש, תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר תום תקופת מימוש כתבי האופציה, וכן תודיע על כך בכתב לכל מחזיקי כתבי האופציה הרשומים בפנקס מחזיקי כתבי האופציה. בהודעה האמורה יאמר גם כי זכות המימוש לא תתקיים לאחר תום תקופת המימוש של כתבי האופציה וכי לאחר מועד זה יהיו כתבי האופציה בטלים ומבוטלים.

במקרה של הארכת תקופת המימוש, שתבוצע זמן סביר מראש, לפני תום תקופת המימוש, תשלח החברה את ההודעה בתחילת החודש שבו מסתיימת תקופת המימוש הנוספת.

החברה תעמיד במשרדה הרשום העתק מהדוחות התקופתיים ומהדוחות הכספיים הביניים שלה לעיון מחזיקי כתבי האופציה, וזאת במשך שעות העבודה המקובלות. לפי בקשת כל מחזיק רשום בפנקס מחזיקי כתבי האופציה, תשלח לו החברה העתק מהדוחות האמורים לכתובת כפי שתימסר על ידו.

2.3.2.10.4. החברה לא תקבל החלטה ולא תכריז על חלוקת דיבידנד או מניות הטבה או הצעת זכויות לרכישת ניירות ערך כאשר התאריך הקובע את הזכות לקבלתם קודם לתאריך ההחלטה, והתאריך הקובע כאמור יהיה לא פחות מ-6 ימי מסחר לאחר קבלת ההחלטה או ההכרזה כאמור.

2.3.2.10.5. במקרה של קבלת החלטה על פירוק מרצון, תפרסם החברה על כך דיווח מיידי בדבר קבלת ההחלטה כאמור ובדבר זכות המימוש הנזכרת להלן, וכן תפרסם על כך מודעה ב-2 עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

כל בעל כתבי אופציה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מתאריך ההודעה האמורה, להודיע בכתב לחברה על רצונו להיחשב כאילו מימש את כתב האופציה שלו מיד לפני קבלת ההחלטה. במקרה זה יהיה הבעל של כתב האופציה כאמור זכאי לתשלום השווה לסכום שהיה מגיע לו בפירוק אילו היה בעל מניות עקב מימוש כתב האופציה שברשותו, עובר לקבלת ההחלטה לפירוק, וזאת בניכוי מחיר המימוש.

2.3.2.11. <u>שינוי זכויות כתבי האופציה ואסיפות כלליות של מחזיקי כתבי האופציה:</u>

על פי תנאי כתבי האופציה, באישור מוקדם של החלטה שתתקבל ברוב של 75% מהמצביעים באסיפה כללית נפרדת של מחזיקי כתבי האופציה, יכולה החברה להתפשר עם מחזיקי כתבי האופציה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם או לבצע כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויותיהם או של תנאי כתבי האופציה.

למרות האמור לעיל, על פי הוראות הבורסה (נכון למועד פרסום התשקיף) ובכפוף לכל שינוי בהן, לא ניתן לשנות את תנאי כתבי האופציה הנוגעים לתקופת המימוש, מחיר המימוש, תנאי ההצמדה והתאמות להטבה, זכויות ודיבידנד, למעט שינוי תקופת המימוש ו/או מחיר המימוש ו/או תנאי ההצמדה של כתבי האופציה במסגרת הליך של הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות.

בנוסף, בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, רשאית החברה לשנות את מחיר המימוש במסגרת הליך פיצול של החברה או הליך מיזוג של החברה, ובלבד שהשינוי יכלול רק את ההתאמות המתחייבות מההליך כאמור.

בהתאם להוראות הבורסה (בנוסחן נכון למועד התשקיף) ובכפוף לכל שינוי בהן, "**הליך הפיצול**", משמעו לעניין זה – הליך שבו החברה תעביר לבעלי המניות שלה מניות שהיא מחזיקה בחברה אחרת, או הליך שבו החברה תעביר נכסים והתחייבויות לחברה חדשה שהוקמה לצורך הפיצול ובעלי המניות בחברה החדשה יהיו גם בעלי המניות בחברה המעבירה את הנכסים וההתחייבויות, והכל בתנאי שהליך הפיצול נעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה.

בהתאם להוראות הבורסה (בנוסחן נכון למועד התשקיף), "**הליך מיזוג**", משמעו לעניין זה – הליך שבו כל המניות של החברה יועברו לבעלותה של חברה חדשה או לחברה רשומה אחרת או הליך שבו החברה תעביר את כל הנכסים וההתחייבויות שלה לחברה חדשה או לחברה רשומה אחרת, והכל בתנאי שניירות הערך של החברה שמניותיה או נכסיה יועברו כאמור, ימחקו מהרישום למסחר בבורסה וההליך ייעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה.

כל הוראות תקנון החברה בנוגע לאסיפות כלליות של בעלי המניות של החברה, הרוב הדרוש לקבלת החלטות וזכויות הצבעה, תחולנה (בשינויים המחייבים לפי העניין) על אסיפות כלליות של מחזיקי כתבי האופציה.[3] באסיפה כללית של מחזיקי כתבי אופציה יהיה לכל כתב אופציה קול אחד בגין כל כתב אופציה המוזחק על ידו. הצבעה באסיפה כללית של מחזיקי כתבי אופציה תהיה במניין קולות.

החברה תקבע את המועד שבו זכאי מחזיק כתבי אופציה להשתתף ולהצביע באסיפה כללית של מחזיקי כתבי אופציה.

2.3.2.12. <u>פנקס מחזיקי כתבי האופציה:</u>

החברה תנהל במשרדה הרשום פנקס ובו רשימה מעודכנת של מחזיקי כתבי האופציה.

החברה תהיה רשאית לסגור את פנקס מחזיקי כתבי האופציה ולא להרשות בו העברות בתקופות שלא תעלינה על 30 ימים בכל שנה.

2.3.2.13. <u>רישום:</u>

החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשם כתב האופציה בפנקס מחזיקי כתבי האופציה, החברה לא תהיה חייבת לרשום בפנקס מחזיקי כתבי האופציה ולהכיר בשום נאמנות, בין מפורשת ובין מכללא, או בכל משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שבישר בקשר לכתב אופציה, והחברה תכיר בכל מחזיק רשום של כתב אופציה כזכאי לכתב האופציה חופשי מכל זכות קיזוז, תביעה נגדית או זכויות שבישר אשר בין החברה לבין מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של אותו כתב אופציה.

2.3.2.14. <u>יורשים:</u>

מבצעי הצוואה ומנהלי עזבונו של מחזיק יחיד של כתב אופציה שנפטר, או כשאין מבצעי צוואה או מנהלי עיזבון – האנשים שיש להם זכות בכתב האופציה בתור היורשים של המחזיק היחיד של כתב האופציה שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור מחזיקי כל זכות בכתב האופציה.

במקרה פטירתו של אחד או יותר ממחזיקים משותפים של כתב אופציה, תכיר החברה אך ורק בנותר/ים בחיים בתור בעלי זכות כלשהי בכתב האופציה או בתור בעלי טובת הנאה בו. כל מי שנעשה זכאי לכתב אופציה כתוצאה ממיתה או פשיטת רגל של מחזיק בכתב האופציה, תהיה לו הזכות, לכשיביא אותן הראיות שידרוש ממנו דירקטוריון החברה מדי פעם בפעם, להירשם כמחזיק כתבי אופציה או בכפיפות לתנאים אלה, להעביר את כתב האופציה.

2.3.2.15. פרט למקרים בהם נקבע אחרת, כל הודעה מאת החברה למחזיקי כתבי אופציה, לרבות למחזיקי כתבי האופציה הרשומים בפנקס מחזיקי כתבי האופציה, תפורסם בדיווח מיידי.

2.4. **<u>תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה</u>**

השלמת ההצעה על פי תשקיף זה ורישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה, מותנים בכך שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות המשקף גיוס סכום מינימאלי (כמפורט בסעיף 5.3 לפרק 5 לתשקיף) שיצוין בהודעה המשלימה (ככל שיצוין בה מספר מזערי כאמור) וכן בהתקיימות דרישות הבורסה, לפרטים ראו סעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 להלן. כמו כן, הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה מותנית בגיוס סכום מינימאלי כמפורט בסעיף 5.3 לפרק 5 לתשקיף.

[3] ראו תקנון החברה המצורף כנספח 4א לפרק 4 לתשקיף.

2.5. **<u>תיאור ההצעה לציבור – הצעה לא אחידה</u>**

2.5.1. <u>כללי</u>

לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, הצעה לא אחידה זו תובטח בלפחות 25% מניירות הערך המוצעים לפי התשקיף בחיתום והניצעים בהצעה לא אחידה יהיו משקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה, ואולם החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר שיוקצו בו ניירות הערך לניצעים בהצעה לא אחידה ובאותו יום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד; נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל- יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

2.5.2. <u>התקופה להגשת בקשות</u>

התקופות להגשת בקשות בהצעה הלא אחידה על פי תשקיף זה תפורטנה במסגרת ההודעה המשלימה.

2.5.3. <u>התחייבויות מוקדמות</u>

התחייבות מוקדמת - עובר למועד פרסום תשקיף זה יפנו החברה והחתמים (המפורטים בסעיף 2.14 להלן) למשקיעים מוסדיים במטרה לקבל מהם הזמנות לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף זה. כל הזמנות המשקיעים המוסדיים בהצעה הלא אחידה תוגשנה לחתמים ולחברה על גבי טפסי הזמנה בנוסח שיישלח אליהם על ידי החתמים ותנקובנה במחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה ובמספר היחידות המבוקש לרכישה. ניתן יהיה להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל. בקשות המשקיעים המוסדיים לרכישת יחידות כאמור תהיינה בלתי חוזרות. כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה ששמו יפורט בהודעה המשלימה (להלן: "**רכז ההנפקה**") את המחיר המלא, על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, של ניירות הערך המוצעים שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה לבקשתו. החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה כהעברת תמורת ההנפקה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה למסחר.

במידה ודיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, תידרש לממש את התחייבותה החיתומית על פי הסכם החיתום (ככל שייחתם), באופן כזה שלאחר רכישת ניירות הערך כתוצאה ממימוש כאמור תהפוך דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, לבעלת עניין בחברה, כך שהחברה לא תעמוד בדרישות תקנון הבורסה לשווי ושיעור החזקות ציבור מינימאליים הנדרשים מחברה חדשה מסוגה לצורך רישום מניותיה למסחר בבורסה, יפקיד החתם המתמחר את ניירות הערך החסרים להשלמת שווי ו/או שיעור החזקות הציבור במניות המוצעות כנדרש, בידי נאמן שהוא חבר בורסה, ויורו לו, באופן בלתי חוזר, למכור, לפי שיקוד דעתו הבלעדי וללא מגבלת שער, את ניירות הערך הנ"ל בתוך תקופה של שלושה חודשים ממועד הרישום למסחר, כאשר לפחות שליש מכמות ניירות הערך הנ"ל

תימכר בתקופה של חודש ממועד הרישום למסחר. עוד התחייב החתם המתמחר כי ניירות הערך שיועברו לנאמן כאמור יופקדו בידי נאמן אשר יפעל למכור את כל ניירות הערך שהועברו כאמור, במרוכז ובאופן שוויוני (מכירה פרו-ראטה).

2.5.4. <u>הקצאת היחידות למשקיעים מוסדיים</u>

לאחר תום התקופה להגשת הזמנות, היחידות המוצעות תוקצינה למזמינים בהצעה לא אחידה לפי שיקול דעת של החתם המתמחר, לאחר היוועצות בחברה. במסגרת ההקצאה לא תעלה הכמות שתוקצה לכלל המשקיעים המוסדיים המנויים בקבוצתו של חתם להצעה (בין שנמכרו לו על-ידי החתם המנוי בקבוצתו ובין שנמכרו לו על-ידי חתם או מפיץ אחר) או בקבוצת מפיץ או שהשקעותיהם מנוהלות על ידי קבוצתו על 5% מכמות היחידות שנמכרה בהצעה. היה שווי הנכסים המנוהלים עבור הציבור על ידי כלל המשקיעים המוסדיים בקבוצת החתם כאמור גבוה מ-10 מיליארד ש"ח, לא תעלה הכמות שתוקצה להם על 10% מכמות היחידות המוצעות. "**קבוצת חתם**" או "**קבוצת מפיץ**", לפי העניין, משמעה כהגדרת המונח בתקנות אופן הצעה לציבור. כל היחידות תימכרנה למשקיעים במחיר אחיד ליחידה שהינו המחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה (להלן בסעיף זה: "**המחיר האחיד**") ללא כל הנחה או הטבה מעבר לעמלות הפצה למפיצים כפי שמפורטות בפרק זה ו/או כפי שתפורסמנה בהודעה המשלימה.

2.5.5. <u>הזמנת והקצאת יחידות שיוצעו במסגרת הצעה אחידה לכלל הציבור</u>

החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, כל מזמין יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד, במחיר האחיד ובמהלך התקופה להגשת בקשות שתפורסם בהודעה המשלימה. הכמות שתוקצה לכל משקיע, תהא לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך ההזמנות בחלק ההנפקה הפתוח לכל. אם בהקצאת ניירות ערך על-פי היענות במכרז לציבור כאמור לעיל, יווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו ככל הניתן ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיווצרו כתוצאה מהעיגול כאמור ירכשו על-ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע. סך כל ניירות הערך המוזמנים בידי מזמין אחד לא יעלה על השיעורים הקבועים להלן: (1) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים נמוך מ-100 מיליון שקלים חדשים - 15% מהכמות המוצעת; (2) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים 100 מיליון שקלים חדשים ומעלה - 25% מהכמות המוצעת;

2.6. **<u>חיתום והפצה</u>**

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה תתבצע בדרך של הצעה לא אחידה על-פי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, וככזו תובטח ההצעה הלא אחידה בחיתום של לפחות 25% מההצעה, לפרטים בדבר עיקרי הסכם החיתום לרבות שמות החתמים המתמחרים והחתמים האחרים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים ראו סעיף 2.14 להלן. בכל מקרה בו קיימות התקשרויות עם מפיצים נוספים לאלו המפורטים בתשקיף זה יינתן גילוי במסגרת ההודעה המשלימה בדבר זהותם, עמלות ההפצה שהם אמורים לקבל, עמידתם בתנאי כשירות, וכן פירוט בדבר הקשר בין מפיצים למשקיעים מסווגים ובין המפיצים לחברה ו/או לבעלי העניין בה, ככל שקיים.

2.7. **<u>נותני שירותים נוספים</u>**

במסגרת ההודעה המשלימה יינתן גילוי אודות זהות נותני השירותים הנוספים (לפי העניין) בגין ההנפקה, תפקידם והעמלה ו/או השכר אותו הם זכאים לקבל, וכן גילוי לגבי ניגודי עניינים פוטנציאלים, אם וככל שיהיו.

2.8. **<u>מכתבי הקצאה ותעודות</u>**

הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה.

התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי תשקיף זה, תקצה החברה למבקשים, את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים של החברה, כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד (כפי שיפורט במסגרת ההודעה המשלימה), על ידי רכז ההנפקה לחברה, ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה, כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן, כאמור בסעיף 2.9 להלן.

יצוין, כי ככל שבמועד הקצאת ניירות הערך המוצעים על שם החברה לרישומים טרם הועברה לחברה מלוא תמורת ההנפקה, תדווח החברה בסמוך למועד ההקצאה דיווח על שינויים בהון המונפק, בו מצוין כי טרם נתקבלה תמורת ההנפקה. עם קבלת תמורת ההנפקה במלואה בידי רכז ההנפקה בעבור החברה או בידי החברה, תפרסם החברה דיווח נוסף על שינויים בהון בו תצוין קבלת תמורת ההנפקה. יובהר, כי כל עוד לא התקבלה מלוא תמורת ההנפקה בגין ניירות הערך המוצעים לא ניתן לרושמם למסחר בבורסה.

בהתאם לאמור בתקנון הבורסה, כל המניות הקיימות בהון החברה, ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה והמניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) תירשמנה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים.

2.9. **<u>רישום למסחר בבורסה</u>**

2.9.1. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף, המאשר, כי המניות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף, המניות המוצעות וכתבי האופציה (סדרה 1) המוצעים לציבור על פי תשקיף זה והמניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו. *[טרם התקבל]*

2.9.2. טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה והמניות הקיימות בהון החברה והמניות אשר תנבענה ממימוש כתבי האופציה המוצעים. תוך שלושה (3) ימי עסקים לאחר יום המכרז תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר, על פי אישור הבורסה כאמור, את ניירות הערך האמורים.

2.9.3. על פי הנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה כפוף לקיום דרישות הרישום לפי הנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה, לרבות דרישות בדבר פיזור מזערי, שווי ושיעור החזקות ציבור מינימלי והון עצמי מינימאלי ("**דרישות הבורסה לרישום למסחר**"). בנוסף, הרישום למסחר מותנה בכך שהחברה, לפני הרישום למסחר: (1) תודיע בדיווח המיידי על תוצאות ההנפקה ולפני הרישום למסחר על התמלאות דרישות הבורסה כאמור בסעיף 2.9 זה, ובמקביל תפנה החברה לבורסה לצורך רישום ניירות הערך למסחר. לאחר שהבורסה תוודא שהתקיימו הדרישות המפורטות בסעיף 2.9.3 זה וכן שאר ההוראות הקבועות בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו, יירשמו ניירות הערך המוצעים

למסחר; (2) תודיע בדיווח מיידי על ההון המונפק והנפרע של החברה לפני ההנפקה ואחרי ההנפקה; וכן (3) תפרסם דיווח מיידי בדבר עמידתה בדרישת ההון העצמי.

2.9.4. רישום ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה למסחר בבורסה עומד בכללי הבורסה לרישום למסחר של חברה חדשה על פי חלופה ב' כאמור בהנחיות הבורסה שהינם כדלקמן: ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בתקנון הבורסה, לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-35 מיליון ש"ח; ששווי החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-30 מיליון ש"ח; ששווי החזקות הציבור במניות הנובע מהנפקת המניות שיונפקו בהתאם לתשקיף לא יפחת מ-20 מיליון ש"ח; וששיעור החזקות הציבור לאחר הרישום למסחר יעמוד על לפחות 20%.

בהתאם להוראות סעיף 1ב(1) בפרק ו' להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה, החברה פטורה מהדרישה להשלמת תקופת פעילות של 12 חודשים היות שהמציאה אישור רואה חשבון כי הינה קרן להשקעות במקרקעין, כמשמעותה בסעיף 64א3 לפקודה. להעתק אישור רואה החשבון כאמור ראו **נספח 10א'** לתשקיף.

2.9.5. כמו כן, בהתאם לתקנון הבורסה ולהנחיותיה, ולאור התקשרות החברה עם עושה שוק כמפורט בסעיף 2.9.6 להלן, מותנה רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים בקיום פיזור מזערי כמפורט להלן: מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות יהיה לפחות שלושים וחמישה (35) מחזיקים ששווי האחזקה של כל אחד מהם 16 אלפי ש"ח לפחות.

בסעיף זה "**מחזיק**" - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש כאמור לעיל, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

2.9.6. החברה התקשרה ביום 5 בדצמבר 2020 בהסכם עם עושה שוק מיטב דש טרייד בע"מ ("**עושה שוק**"), לפיו ישמש עושה השוק כעושה שוק במניות החברה, על פי הכללים הקבועים בתקנון הבורסה – חלק שלישי (פרק ט') וההנחיות על פיו. ביום 6 בדצמבר 2020 קיבל עושה השוק את אישור הבורסה לכהן כעושה שוק במניות הרגילות של החברה. הסכם עשיית השוק ייכנס לתוקפו, בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך של החברה על-פי התשקיף ורישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה.

תקופת הסכם עשיית השוק הינה לשנה אחת לפחות החל מיום המסחר הראשון במניות החברה ("**תקופת ההסכם הראשונית**"). הסכם עשיית השוק יוארך מאליו לאחר תקופת ההסכם הראשונית לתקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת ("**התקופות הנוספות**"). זכאות הצדדים לסיים את ההסכם הינה כמפורט להלן: (א) החברה תהיה רשאית להביא את ההסכם לכדי סיום בכל עת במהלך התקופות הנוספות, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב, שתינתן לפחות 21 ימים מראש; (ב) עושה השוק יהיה רשאי להביא את ההסכם לכדי סיום בכל עת במהלך התקופות הנוספות, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב לחברה ולבורסה, שתינתן לפחות 21 ימים מראש; (ג) בכפוף להוראות תקנון הבורסה, עושה השוק יכול להביא את ההסכם לידי סיום, בכל עת, במקרה של מניעה חוקית שתחול עליו מלשמש כעושה שוק בניירות הערך נשוא ההסכם - על ידי מתן הודעה בכתב לחברה ולבורסה.

על פי הנחיות הבורסה, במקרה שבו יחדל עושה השוק מלשמש עושה שוק או ביטל מנכ"ל הבורסה את האישור שניתן לעושה השוק לפעול כעושה שוק, בטרם חלפה שנה ממועד רישומם של מניות החברה למסחר, תמנה החברה עושה שוק אחר תוך 14 ימים מהמועד בו חדל עושה השוק לשמש

כעושה שוק או מהמועד בו ביטל מנכ"ל הבורסה את האישור שניתן לעושה השוק לפעול כעושה שוק, לפי העניין והכול בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

בהתאם להנחיות הבורסה, עושה השוק יפעל במניות החל מיום המסחר הראשון במניות ולמשך תקופה של שנה לפחות, בהתאם לכללים הקבועים בתקנון הבורסה בפרק ט' בחלק השלישי וההנחיות על פיו והחלטות דירקטוריון הבורסה בעניין זה.

2.9.7. לא התקיימו כל דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.9.3-2.9.5 לעיל, תבוטל ההצעה, ניירות הערך המוצעים לא ימכרו ולא ירשמו למסחר בבורסה ולא יגבו כספים מהמזמינים.

2.9.8. התבטלה ההצעה כאמור לעיל, תדווח החברה על כך בדוח מיידי לרשות ולבורסה (בהתאם למועדים הקבועים בדין), ותפרסם הודעה בנדון ביום העסקים הראשון בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

2.10. **<u>הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף</u>**

2.10.1. החברה והדירקטורים בחברה, מתחייבים בחתימתם על התשקיף (והחתמים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על דוח ההודעה המשלימה), להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף ו/או שלא ייכתבו בהודעה המשלימה, בקשר עם הצעת ניירות ערך, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה, למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף ובהודעה המשלימה.

2.10.2. החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתמים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.10.1 לעיל.

2.10.3. החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתמים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), כי לא יקבלו הזמנות לניירות ערך מהצעה לציבור זו, ממפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה.

2.11. **<u>הימנעות מדילול הון</u>**

בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להשלמת הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא המכירה לציבור לפי התשקיף ועל פי ההודעה המשלימה, אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף, מבנהו וצורתו), התשכ"ט-1969.

2.12. **<u>מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף</u>**

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. ההוראות הכלולות בתשקיף בדבר מיסוי ניירות הערך, אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת ו/או מלאה ו/או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך הכלולים בתשקיף, ואינן באות במקום ייעוץ משפטי ומקצועי בנדון, שאותו יש לקבל בהתאם לנתונים ולנסיבות המיוחדים לכל משקיע. בנוסף, הוראות הדין המתוארות בתשקיף, הנן למועד התשקיף ואלה עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי תשקיף זה.

ההוראות בסעיף 2.12 להלן מתייחסות למיסוי משקיע הרוכש מניות של חברה ציבורית. יחד עם זאת, ביחס למשטר המס הספציפי החל ביחס לקרן להשקעות במקרקעין, כהגדרתה להלן, יש לפנות בנוסף להוראות סעיף 6.20 בפרק 6 להלן.

2.12.1. <u>מיסוי הכנסות על פי דיני מדינת ישראל</u>

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), תשס"ה-2005 אשר פורסם ברשומות ביום 10 באוגוסט, 2005 (נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2006) ("**תיקון 147**"). תיקון 147 שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), הנוגעות למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון מס' 169 לפקודה ("**תיקון 169**"), אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר, 2008 (נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009) וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 6 באוגוסט 2012 התקבל בכנסת החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2012, אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה ("**תיקון 195**") אשר פורסם ברשומות ביום 13 באוגוסט, 2012, בו נוסף סעיף 121ב לפקודה הקובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת מס כלשהי עולה על סף שנקבע דאז (ואשר מתעדכנת מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן. התקרות לשנים 2019 ו-2020 הן 649,560 ו-651,600 ש"ח, בהתאמה), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על סכום הסף כאמור בשיעור של 3% נוספים ("**מס יסף**"). הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, וכן למעט שבח הנובע ממכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים אשר: (1) שווי מכירתה אינו עולה, נכון למועד חקיקת הסעיף, על 4,000,000 ש"ח (נכון לשנת 2019 הסכום עודכן ל-4,615,245 ש"ח; תיאום התקרה לשנת 2020 טרם פורסמה ותפורסם במסגרת הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 1/2020), או ; (2) פטורה ממס על פי כל דין.

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקון חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017-2018), התשע"ו-2016 בו נקבע, כי המדרגה האחרונה בעניין שיעורי המס ליחידים תעודכן לשיעור של 47% החל מיום 1 בינואר 2017 ואילך ובנוסף נקבע, כי שיעור מס החברות יופחת בהדרגה. שיעור מס החברות נכון לשנת 2020, הינו 23%.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל שאינם "תושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה. יצוין כי ביחס ליחיד שהיה ל-"תושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק", כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"[4] או כ"בעלי מניות מהותיים",[5] כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

---

[4] כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה – "**מי שמחזיק או זכאי לרכוש, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם קרובו, אחד מאלה: (1) 5% לפחות מהון המניות שהוצא; (2) 5% לפחות מכוח ההצבעה בחברה; (3) זכות לקבל 5% לפחות מרווחי החברה או מנכסיה בעת פירוק; (4) זכות למנות מנהל**".

[5] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה– "**מי שמחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר, ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחבר-בני-אדם**".

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

לפי הדין הקיים כיום חלות על ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן.

2.12.2. <u>רווח הון ממכירת ניירות ערך המוצעים</u>

2.12.2.1. בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי[6] ממכירות ניירות ערך על ידי יחיד תושב ישראל אשר ההכנסה ממכירת ניירות הערך אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" והיחיד לא תבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל נייר הערך, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה – קרי בעל מניות, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר,[7] ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה[8] בחברה, במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו למכירה כאמור ("**בעל מניה מהותי**"), אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו לא יעלה על 30%. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%,[9] עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה, שאז אותו יחיד יחויב במס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2020). בנוסף לכל האמור לעיל בעניינו של היחיד, יוטל מס יסף בשיעור של 3% נוספים מסכום ההכנסה החייבת לשנת המס 2020 העולה על 651,600 ש"ח (ראה סעיף 2.12.1 לעיל).

2.12.2.2. בהתאם לתקנות 2(א) ו-3(ד) לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מילווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, במכירת מניות שמקורן בכתבי אופציות שמומשו למניות, יראו כמחיר מקורי של מניות אלה (לצורך חישוב רווח ההון ממכירתן) את המחיר המקורי של כתבי האופציה ויראו כהוצאות השבחה את התשלום ששולם (אם שולם) בעד מימושם למניות. כמו כן, לצרכי מס יראו את יום הרכישה של מניות כאמור כיום הרכישה של כתבי האופציה.

ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה מונפקים ביחידות. החברה תשייך את תמורת ההנפקה, בדוח על המצב הכספי של החברה, לניירות הערך המוצעים על-פי שווים ההוגן. השווי ההוגן, יקבע על-פי שוויו (בהתאם למחיר הנעילה בבורסה) של כל אחד מניירות הערך המוצעים בתום יום המסחר הראשון. במקרה שעל-פי דרישת רשות מוסמכת תידרש החברה לייחס ערך אחר לניירות הערך שיכללו ביחידות שיוצעו כאמור, תפרסם החברה דיווח מיידי על דרישה כאמור.

---

[6] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
[7] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
[8] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
[9] סעיף 101א(ב) לפקודה.

2.12.2.3. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% לשנת 2020).

2.12.2.4. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 9(2) לפקודה, על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורש אחרת. לא נקבעה להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה (47% לשנת 2020).

2.12.2.5. ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) פטור ממס על רווח הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל מכוח סעיף 97(ב2) לפקודה (למעט ביחס למכירת מניה בקרן להשקעות במקרקעין או בחברה שחדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין, מכירת איגרת חוב או מילווה של מדינת ישראל או בערבותה, הרשומים למסחר בבורסה בישראל ושהמועד לפדיונם אינו עולה על 13 חודשים מלאים מיום הוצאתם ("מלווה קצר מועד") וכן למעט רווחי הון הנובעים מעסקה עתידית שנכס הבסיס שלה הוא במישרין או בעקיפין מילווה מדינה קצר מועד), וזאת אם רווח ההון אינו ממפעל הקבע שלו בישראל ואם רכישת נייר הערך הייתה במסגרת דוח ההצעה או לאחריו (במידה ורכישת נייר הערך בוצעה לפני דו"ח ההצעה, רווח ההון ממכירת נייר הערך יהיה פטור במלואו, או בחלקו, בהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו,[10] או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של חבר בני אדם תושב חוץ, במישרין או בעקיפין, והכל בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. יצוין, כי במקרה שפטור כאמור אינו חל, ככלל אפשר שיחולו (אם וככל שקיימות) הוראות פטור של אמנת מס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המסים.

2.12.2.6. לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("**תקנות הניכוי מתמורה**"), "חייב" (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת ניירות ערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי, ובניירות ערך שאינם צמודים למדד, בשיעור של 15% מרווח ההון. "חייב" המשלם למוכר שהוא חבר בני אדם תמורה במכירת ניירות ערך, ינכה מס בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% לשנת 2020) מרווח ההון הריאלי. זאת, בכפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) תקפים, שיומצאו מראש, מניכוי מס במקור שהופקו על ידי פקיד השומה ובכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה לבצע במקור.

לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור על ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה מרווח הון פטור וזאת בהתקיים תנאים מסויימים הקבועים בתקנות הניכוי מתמורה. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופת גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), תשס"ו-2005 ("**תקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד**"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

[10] לעניין זה בעלי שליטה יחשבו ככאלו המחזיקים, במישרין או בעקיפין, לבד או ביחד עם אחר, או יחד עם תושב ישראל אחר, באחד או יותר מאמצעי השליטה (כמשמעות המונח בסעיף 88 לפקודה) בתושב החוץ בשיעור העולה על 25%.

יצוין, כי אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

ככל שניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה 30% מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

2.12.3. <u>שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה</u>

2.12.3.1. דיבידנד שמקורו במניות החברה, יהיה חייב, ככלל, במס בידי יחידים תושבי ישראל בשיעור של 25%, למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי כאמור, אשר שיעור המס לגביו יהיה 30%.

בנוסף לאמור לעיל, יוטל מס יסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת לשנת 2020 העולה על 651,600 ש"ח (ראה סעיף 2.12.1 לעיל).

ככלל, בהתאם לסעיף 126(ב) לפקודה בחישוב ההכנסה החייבת לא תיכלל הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר-בני-אדם אחר החייב במס חברות וכן לא תיכלל הכנסה שנקבע לגביה שיעור מס מיוחד. לגבי דיבידנד שהתקבל מתוך הכנסה מוטבת, הכנסה חייבת מועדפת והכנסה טכנולוגית מועדפת, כהגדרת מונחים אלו בחוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ("**חוק עידוד השקעות**"), יחויב הדיבידנד במס בשיעור של 20% (בכפוף לתנאים נוספים כמפורט בסעיפים 51ב, 51יח ו- 51כו לחוק עידוד השקעות). בכל מקרה אחר, דיבידנד כאמור יהיה חייב במס חברות בשיעור של 23% (נכון לשנת 2020). דיבידנד בידי תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) שאינו בעל מניות מהותי יהיה חייב בשיעור של 25%, דיבידנד בידי תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) שהינו בעל מניות מהותי, ימוסה בשיעור של 30% והכל כפוף לאמנת המס (אם קיימת) עליהן חתומה מדינת ישראל וכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

2.12.3.2. דיבידנד המתקבל בידי קרן נאמנות חייבת יחויב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על היחיד. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור, ובלבד שההכנסות כאמור אינן מהוות בידיהם הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" אלא אם נקבע מפורשות אחרת.

2.12.3.3. בהתאם לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד ליחיד תושב ישראל ולתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) בגין מניות החברה, יהיה בשיעור של 25%. הניכוי במקור לגבי יחיד תושב ישראל או תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי יהא בשיעור של 30%, אולם אם מניות החברה מחלקת הדיבידנד רשומות למסחר ורשומות ומוחזקות בחברת רישומים ינוכה לבעל המניות המהותי מס בשיעור 25%. מובהר כי שיעור ניכוי המס במקור לתושב חוץ יהיה כפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס (אם קיימת) שנכרתה בין מדינת ישראל עם מדינת תושבותו ובכפוף לאישור מתאים מראש מרשות המיסים.

2.12.3.4. לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות.

2.12.3.5. כמו כן, ככל שלגבי הדיבידנד נקבע שיעור מס מוגבל על פי דין, ינוכה מס במקור על פי השיעור שנקבע גם אם בעל המניות הינו חבר בני אדם תושב ישראל.

2.12.3.6. ניכוי המס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות המוחזקות בחברה לרישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

2.12.4. <u>קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים</u>

2.12.4.1. ככלל, הפסדים בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים ושאילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם), יהיו ניתנים לקיזוז כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין הנובעים ממכירת כל נכס שהוא, על פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם הרווח נוצר מנכס (לרבות מנייר ערך סחיר) בישראל ובין אם מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

2.12.4.2. הפסד הון כאמור שנוצר בשנת המס ממכירת ניירות ערך יהיה בר קיזוז גם כנגד הכנסות מריבית או מדיבידנד שנתקבלו באותה שנת מס בגין אותו נייר ערך או כנגד הכנסות מריבית או מדיבידנד מניירות ערך אחרים שהתקבלו באותה שנת מס, ובלבד ששיעור המס החל על הריבית או הדיבידנד מנייר הערך האחר כאמור אינו עולה על שיעור המס הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה לגבי חבר בני אדם (23% לשנת 2020) ולגבי יחיד ובלבד שלא עלה על השיעור הקבוע בסעיף 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה, שהינו 25%. לאור האמור, הפסדי הון המיוחסים ליחיד לא יהיו ברי קיזוז כנגד הכנסתו של היחיד מדיבידנד, ככל שהיחיד הנו בעל מניות מהותי (החייב במס בשיעור 30% בגין הדיבידנד) בחברה מחלקת הדיבידנד, או כנגד הכנסתו מריבית, ככל שיחיד הנו בעל מניות מהותי בחברה משלמת הריבית. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד הון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור (למעט רווח אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5), והכל בכפוף להוראות סעיף 92 לפקודה.

הפסד הון ממכירת ניירות הערך שלא ניתן לקזזו, כולו או מקצתו, בשנת מס מסוימת, כאמור לעיל, יהיה ניתן לקיזוז כנגד רווח הון ושבח מקרקעין בלבד, כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה היה ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה היה ההפסד.

2.12.4.3. בהתאם להוראות סעיף 94ג לפקודה, במכירת מניה על ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שהתקבל בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה, אך לא יותר מסכום ההפסד, למעט דיבידנד ששולם בגינו מס בישראל בשיעור של 15% או יותר.

2.12.4.4. בהתאם לתיקון לתקנות הניכוי מתמורה נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (להלן יחד: "**ניירות ערך סחירים**"), יקזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור. פקיד השומה רשאי להתיר קיזוז בשל הפסדים מניירות ערך שנוצרו אצל מנהל תיק ניירות ערך אחר, כאמור בתקנה זו, אם הועבר תיק ניירות ערך מאותו מנהל למנהל אחר, בתנאים שיקבע.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בשנים האחרונות, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום ההוראות לעיל, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים נוספים מעבר לשינויים שבוצעו עד כה בהוראות. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. האמור לעיל אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למיסוי ניירות ערך, ואינו בא במקום יעוץ מקצועי בנדון, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מוצע כי רוכשי ניירות הערך המוצעים יפנו לקבלת יעוץ מקצועי בהתאם לנתונים המיוחדים הנוגעים לכל רוכש נייר ערך.

2.13. **<u>ההודעה המשלימה</u>**

לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה. במסגרת ההודעה המשלימה יושלמו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה ובמידת הצורך יעודכנו פרטים הניתנים לעדכון בהתאם לתקנות הודעה משלימה, ובכלל זה, הנתונים כדלקמן:

2.13.1. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי התשקיף.

2.13.2. מועד המכרז לציבור (ככל שייערך), המועד להגשת הבקשות לרכישת היחידות מטעם הציבור ופרטי רכז ההנפקה.

2.13.3. פירוט הוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, ועמלות ריכוז והפצה.

2.13.4. שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.2 לעיל, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.13.5. שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.13.4 לעיל יתאפשר ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיף 2.2 לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.13.6. ביחס לכתבי האופציה המוצעים בלבד, לא ישונו יחס ההמרה או מחיר המימוש ביותר מ-10%. אם שונו יחס ההמרה או מחיר המימוש כאמור, תחולנה הוראות סעיף 2.13.4 לעיל לעניין שינוי כמות ומחיר כתבי האופציה המוצעים, ובלבד שיקראו את סעיף 2.13.4 לעיל כאילו נאמר בו, בכל מקום "10%" במקום "20%" ו-"20%" במקום "30%".

2.13.7. כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך, כאמור בסעיף 2.3 לעיל, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה. בנוסף יינתן פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המסווגים כהגדרתם בתקנות ההצעה, הכמות והמחיר להם התחייבו והתקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על ידי הציבור.

2.13.8. פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על פי התשקיף וההודעה המשלימה, על ידי הציבור, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.13.9. ההודעה המשלימה תוגש לרשות באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם התשקיף. עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף ותצורף לכל עותק מהתשקיף אשר תפיץ החברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.

2.13.10. במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו עיקריו של הסכם החיתום עם החתם המתמחר.

2.14. **<u>ריכוז, חיתום והפצה</u>**

2.14.1. בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם רכז הנפקה בהסכם ריכוז, לשלם עמלת ריכוז למי שישמש כרכז ההנפקה, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.14.2. בכפוף להוראות כל דין, תהיה החברה רשאית להתקשר עם חתם או מספר חתמים, לצורך הבטחת ההצעה על פי תשקיף זה בחיתום ולשלם עמלות חיתום ו/או תשלומים אחרים. עיקרי הסכם החיתום, לרבות שמות החתמים, המתמחרים והחתמים האחרים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים, יפורטו בהודעה המשלימה. יובהר, כי הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה חייבת בחיתום לרכישתן של 25% מהיחידות מתוך היחידות המוצעות על פי תשקיף זה. נכון למועד התשקיף, אין כל וודאות, כי הסכם חיתום כאמור ייחתם וניירות הערך של החברה יובטחו בחיתום מלא או חלקי.

2.14.3. בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ ("**דיסקונט חיתום**"), וייתכן שאף עם חתמים אחרים במסגרת קונסורציום בראשות דיסקונט חיתום (להלן ביחד: "**החתמים**") אשר עיקריו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, חיתום עמלת הפצה, ריכוז ועוד, הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה ("**הסכם החיתום**").

2.14.4. כמו כן, בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם מפיצים, לשלם עמלות הפצה למי שישמש כמפיץ, בשיעור ועל פי יתר התנאים, כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.15. **<u>הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף</u>**

על פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור מניות רגילות של החברה (מטעם החברה או מציע), אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים (ביחד בפרק זה: "**ניירות הערך**").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי

ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1. ההון הרשום וההון המונפק והנפרע

הון המניות הרשום והמונפק של החברה, נכון למועד התשקיף ולאחריו, הינו כמפורט להלן:

הון מניות מונפק ונפרע למועד התשקיף[1]			
סוג המניה	רשום	כמות	
		ללא דילול	בדילול מלא
מניות רגילות ללא ערך נקוב	10,000,000,000	100	100

הון מניות מונפק ונפרע לאחר ההנפקה על פי התשקיף			
סוג המניה	רשום	כמות	
		ללא דילול	בדילול מלא
מניות רגילות ללא ערך נקוב	10,000,000,000	22,000,100	48,400,100

3.2. שינויים שחלו בהון הרשום ומונפק של החברה ממועד היווסדה של החברה ועד למועד התשקיף

3.2.1. להלן שינויים שחלו בהון הרשום ובהון המונפק והנפרע של החברה:

תאריך	הפעולה	מניות רגילות (במספר מניות)	התמורה שנתקבלה בגין המניות (בש"ח)	סה"כ הון רשום	סה"כ הון מונפק
14/01/2020	הקמת חברה	100	--	10,000,000,000	100
	הקצאת מניות	0		0	0
לתאריך התשקיף	יתרה	100	--	10,000,000,000	100

3.3. המחזיקים בניירות ערך של החברה

3.3.1. להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, אודות ניירות ערך של החברה המחוזקים על ידי בעלי עניין בחברה, בסמוך למועד התשקיף:

שם בעל המניות	מניות רגילות (ללא ערך נקוב)	שיעור החזקה (לרבות, בדילול מלא)	
		בהון המונפק	בזכויות הצבעה
אאורה ניהול ריט בע"מ (חברת הניהול)	100	100%	100%
סה"כ	**100**	**100%**	**100%**

3.3.2. להלן פרטים אודות ההחזקות בניירות הערך של החברה, מיד לאחר השלמת ההצעה על פי תשקיף זה, בהנחה של רכישת מלוא ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה:

שם בעל המניות	מניות רגילות (ללא ערך נקוב)	אופציות (סדרה 1)	שיעור החזקה (ללא דילול)		שיעור החזקה (בדילול מלא)	
			בהון	בזכויות	בהון	בזכויות

[1] נכון למועד זה, בהון החברה אין ניירות ערך המירים.

אאורה ניהול ריט בע"מ (חברת הניהול)	100	0	0.0005%	0.0005%	0.00021%	0.00021%
ציבור	22,000,000	26,400,000	99.9995%	99.9995%	99.999979%	99.999979%
סה"כ	**22,000,100**	**26,400,000**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

אאורה הודיעה לחברה כי בכוונתה להגיש הצעה לרכישה של עד 15% ממניות החברה, והכל במסגרת ההצעה הלא אחידה על תשקיף זה. יובהר, כי הודעה זו אינה מחייבת את אאורה לרכוש מניות בהנפקה כאמור.

יובהר, כי ככל שאאורה תחזיק במניות החברה וכל עוד תהיה בעלת השליטה בחברת הניהול, הרי שככל שנדרש בהתאם להוראות הדין להעלות נושאלהצבעה באסיפה כללית, אשר לחברת הניהול או לאאורה יש באותו נושא עניין אישי, אאורה תחשב כבעלת עניין אישי בהצבעה ולא תמנה במניין המצביעים באסיפה לרבות בהחלטות של האסיפה הכללית כמפורט להלן: (1) ביטול מגבלת המחיר ומגבלת שער הנעילה כאמור בסעיפים 6.1.6(2) ו-6.1.6(3) לפרק 6 (בהתאמה); (2) אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה; (3) תיקון מדיניות התגמול; (4) מינוי דירקטורים חיצוניים ואישור תנאי כהונתם והעסקתם; (5) הצעה פרטית מהותית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) שייעוד התמורה, בחלקה או במלאה, הינו לצורך רכישת נכסים בחברה; (6) תיקון סעיפים 96 עד 98, 130 עד 134, 140 עד 141 ו-192 עד 199 לתקנון החברה (7) אישור כפל כהונה של יו"ר הדירקטוריון בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות וכל עוד יו"ר הדירקטוריון הינו דירקטור מטעם חברת הניהול; (8) התקשרויות עתידיות בין החברה לבין בעל השליטה באאורה הנופלות תחת ההסדר המיוחד, כאמור בסעיף 8.2.7 בפרק 8 לתשקיף. יובהר, כי הרשימה לעיל אינה רשימה סגורה.

<u>להלן פרטים אודות החזקות בניירות הערך של החברה, מיד לאחר השלמת ההצעה על פי תשקיף זה, בהנחה של רכישת מלוא ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה ובהנחה שאאורה תגיש הצעה לרכישה של 15% מניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה (33,000 יחידות, כמות היחידות המקסימלית שתרכוש אאורה) ושהצעתה כאמור תתקבל במלואה</u>:

שם בעל המניות	מניות רגילות (ללא ערך נקוב)	אופציות (סדרה 1)	סה"כ החזקה (בדילול מלא)	שיעור החזקה (ללא דילול)		שיעור החזקה (בדילול מלא)	
				בהון המונפק	בזכויות הצבעה	בהון המונפק	בזכויות הצבעה
אאורה ניהול ריט בע"מ (חברת הניהול)	100	0	100	0.00045%	0.00045%	0.00021%	0.00021%
אאורה השקעות בע"מ (*)	3,300,000	3,960,000	7,260,000	14.99993%	14.99993%	14.99997%	14.99997%
ציבור	18,700,000	22,440,000	41,140,000	84.99962%	84.99962%	84.99982%	84.99982%
סה"כ	**22,000,100**	**26,400,000**	**48,400,100**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

(*) למען הסר כל ספק, יובהר כי טבלה זו הינה תיאורטית בלבד. אאורה לא התחייבה לרכוש ניירות ערך בהנפקה על פי תשקיף זה ואין כל וודאות שהיא אכן תרכוש ניירות ערך בהיקף כאמור או בכלל במסגרת ההנפקה.

3.4. <u>השליטה בחברה</u>

3.4.1. נכון למועד זה, בעלת השליטה בחברה הינה חברת הניהול. למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בחברת הניהול הינה אאורה השקעות בע"מ, חברה ציבורית בשליטתו של מר יעקב אטרקצ'י.

3.4.2. למיטב ידיעת החברה, בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, לא יהיה אדם אשר יחזיק מחצית או יותר מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה או מהזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה או מהזכות למנות את מנהלה הכללי של החברה ולפיכך לא יהיה בעל שליטה בחברה (יובהר כי החברה אינה רואה בחברת הניהול כבעלת השליטה בחברה).

3.5. <u>מגבלות על רכישת אמצעי השליטה</u>

מבנה החברה, הוראות החוק הרלוונטיות ומסמכי ההתאגדות של החברה כוללים מספר הוראות אשר מטילות מגבלות על רכישת אמצעי שליטה בחברה כדלקמן:

3.5.1. למגבלות על שיעור החזקה בחברה על פי הוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן "**הפקודה**") ראה סעיפים 6.21.2.8 עד 6.21.2.12 לפרק 6 לתשקיף.

3.5.2. למגבלות על שיעור ההחזקה בחברה על פי הוראות תקנון ההתאגדות של החברה וכן סנקציות שינקטו כנגד כלפי בעל מניות המפר מגבלות אלו, ראה סעיפים 43 עד 47 לתקנון החברה המצ"ב כנספח 4א' לפרק 4 לתשקיף.

3.6. <u>חברת הניהול</u>

3.6.1. חברת הניהול התקשרה עם החברה בהסכם במסגרתו תעמיד חברת הניהול שירותי ייעוץ וניהול לחברה ("**הסכם הניהול**"). לפירוט בדבר הסכם הניהול ראה סעיף 6.22.1 לפרק 6 לתשקיף.

3.6.2. חברת הניהול תחשב כנושא משרה בחברה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

3.7. <u>מגבלות על הקצאת מניות נוספות ועל תשלום באמצעות מניות</u>

החברה נטלה על עצמה מגבלות בקשר עם הקצאת מניות נוספות ותשלום בגין נכסי נדל"ן מניב למגורים ו/או נכסים מסחריים (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 6.2 לפרק 6 לתשקיף) כנגד מניות בתקופת המימוש של כתבי האופציה (סדרה 1) של החברה. כמו כן, החברה נטלה על עצמה מגבלה לפיה לא תנפיק מניות במחיר הנמוך ממגבלת שער הנעילה (כהגדרתה בסעיף 6.1.6(3) לפרק 6 לתשקיף) וזאת לצורך רכישה של נכסים חדשים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.6 בפרק 6 לתשקיף.

3.8. <u>חסימת ניירות ערך</u>

להלן מפורטות הנחיות הבורסה לעניין חסימה של ניירות ערך, כפי שהן נכון למועד התשקיף:

3.8.1. <u>הגדרות</u>

3.8.1.1. "**בעל ענין**" – לרבות מי שמחזיק בניירות ערך המירים או בזכות כלשהי לקבלת מניות אשר בהנחה שימומשו יהיה המחזיק כאמור בעל ענין.

3.8.1.2. "**מניות שהוקצו לפני הרישום למסחר**" –

<u>כל אחד מאלה</u>:

(א) מניות שהוקצו או נרכשו מבעל ענין, בתקופה שתחילתה שניים עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.

(ב) מניות שהוקצו במסגרת המרה של ניירות ערך המירים, בתקופה שתחילתה שניים עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.

(ג) ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר, ולא מומשו לפני הרישום למסחר.

<u>למעט</u>:

(א) מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף.

(ב) מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שניים עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.

3.8.1.3. "**עסקה או פעולה**" – לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר, שנכרת בין בכתב ובין בעל פה בתקופת החסימה של ניירות הערך נשוא ההסכם, ושיש בו התחייבות של מחזיק במניות חסומות להפעיל את אמצעי השליטה שלו בתאגיד בשל אותן מניות בדרך הקבועה בהסכם.

3.8.1.4. "**מניה**" – לרבות נייר ערך המיר.

3.8.2. <u>תחולה</u>

האמור לעיל ולהלן יחול על כל סוג של מניות בנפרד.

3.8.3. <u>הוראות החסימה</u>

3.8.3.1. על בעל ענין בחברה חדשה במועד הרישום למסחר, למעט על מי שנהיה בעל ענין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף ההנפקה לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, יחולו תנאי החסימה הבאים:

(א) בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה בעל ענין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות בידו במועד הרישום למסחר (בסעיף זה: "**המניות החסומות**").

(ב) החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד תום החודש השמונה עשר שלאחר מועד הרישום, רשאי בעל ענין לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות מידי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו יעשה על בסיס מצטבר.

(ג) בתום שמונה עשר חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

הוראות החסימה יחולו על המניות הרגילות המוחזקות על ידי בעלי העניין בחברה: על 100 מניות רגילות המוחזקות על חברת הניהול, והכל כמפורט בטבלה המופיעה בסעיף 3.3.2 לעיל.

3.8.4. <u>ביצוע עסקאות או פעולות</u>

למרות האמור בסעיף 3.8.3 לעיל, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן:

3.8.4.1. ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.

3.8.4.2. החל מתום 6 חודשים ממועד הרישום למסחר ניתן להעביר מניות חסומות, בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כאמור בסעיף 3.8 זה לעיל.

3.8.4.3. מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות וזאת לשם העברתן לעושה שוק לצורך עשיית שוק בהתאם לאמור בחלק השלישי לתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

3.8.4.4. משכון, ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה שנקבעה

בהנחיות הבורסה.

3.8.4.5. ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות, לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות, יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כאמור בסעיף 3.8 זה לעיל.

3.8.4.6. ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות חסומות בהתקיים התנאים הבאים:

(א) במקום המניות מושא העסקה או הפעולה יחסמו מניות אחרות המוחזקות על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק המניות החסומות.

(ב) המניות שיחסמו יהיו מסוג ובכמות הזהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהן תנאי החסימה שחלו על המניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, כאמור בסעיף 3.8 זה לעיל, למשך תקופת החסימה שנותרה.

3.8.4.7. נחסמו מניות כאמור בסעיפים 3.8.4.5 או 3.8.4.6 לעיל על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור, עד תום תקופת החסימה.

לענין סעיף קטן זה:

"**מחזיק במניות חסומות**"- בין אם המחזיק הוא בעל ענין ובין אם לאו.

"**מלוא הבעלות**" או "**בבעלותו המלאה**"- בין במישרין ובין בעקיפין.

3.8.5. הוראות סעיף 3.8.3 לעיל לא יחולו על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על פי תשקיף זה, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר.

3.8.6. <u>הוראות כלליות</u>

3.8.6.1. מניות חסומות תופקדנה בידי נאמן במשך תקופת החסימה.

נאמן לענין סעיף זה –

(א) חברה לנאמנות שבנק או חבר בורסה הוא החברה האם שלה או החברה האחות שלה.

(ב) עורך דין או חברה לנאמנות של עורכי דין.

(ג) רואה חשבון או חברה לנאמנות של רואי חשבון.

(ד) חברה אשר אושרה על ידי יושב ראש רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות תשנ"ד-1994 או חברה אשר אושרה על ידי פקיד השומה לשמש כנאמן על פי סעיף 3(א)(1) לכללי מס הכנסה (הקלות מס בהקצאת מניות לעובדים), תשס"ג-2003.

הנאמן הינו חברת אלטשולר שחם נאמנויות בע"מ ("**הנאמן**") (חברה המקיימת את חלופה ד' להגדרת "נאמן" לעיל). ביקשה החברה לשנות את הנאמן לניירות הערך לאחר פרסום התשקיף, תפרסם על כך הודעה לציבור, עם פרטים אודות הנאמן החדש ובלבד שהינו עומד בתנאים האמורים לעיל.

3.8.6.2. המניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם החברה לרישומים, יוחזקו אצל חבר בורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן, כאשר רק לנאמן זכות חתימה בפקדון.

3.8.6.3. נחסמו מניות על פי הנחיות הבורסה כאמור לעיל, תחול החסימה על מניות הטבה שחולקו בגינן, על מניות הנובעות מהמרת ניירות ערך המירים חסומים ועל זכויות שחולקו בגינן ללא תמורה.

3.8.6.4. נחסמו מניות על פי הנחיות הבורסה כאמור לעיל והוצעו בגינן מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על פי אחת מהדרכים שלהלן:

(א) ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש מניות הזהות למניות החסומות ועליהן יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

(ב) ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות.

על מניות שינבעו מניצול הזכויות – למעט אותה כמות של מניות ששוויה על פי מחיר ה"אקס זכויות" כשווי השקעתו בגין ניצול הזכויות – יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

3.8.6.5. הוראות סעיף 3.8 זה יחולו גם על ניירות ערך המירים שאינם רשומים למסחר, על זכויות הניתנות למימוש לניירות ערך ועל ניירות ערך הנובעים מהם. תקופת החסימה תימנה מיום הרישום לראשונה של ניירות הערך של החברה בבורסה.

3.8.6.6. להלן פירוט ניירות הערך של החברה נכון למועד התשקיף, אשר בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה תחול עליהם חסימה כמפורט בסעיף 3.8.3 לעיל:

שם בעל המניות	מניות רגילות (ללא ערך נקוב)
אאורה ניהול ריט בע"מ (חברת הניהול)	100
סה"כ	**100**

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה[1] [2]

התיאור שלהלן הינו תיאור תמציתי של ההוראות שנקבעו בתקנון ההתאגדות של החברה ("**התקנון**"),[3] בקשר עם מניות החברה והזכיות הנלוות להן. הנוסח המלא של התקנון הכולל הוראות אשר תיכנסנה לתוקף מיד עם השלמת רישום ני"ע של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, מובא כ**נספח 4א'** לפרק זה ויפורסם באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך (http://www.magna.isa.gov.il). התיאור התמציתי כאמור לעיל אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון, ובכל מקרה הזכויות תקבענה לפי הוראות התקנון בלבד.

4.1. **אסיפות כלליות**

לפירוט הוראות התקנון בדבר הזכות לקבלת הודעות על אסיפות ככליות, הצבעה וקבלת החלטות באסיפות כלליות של בעלי מניות ראו סעיפים 64 עד 95 לתקנון.

4.2. **דיבידנדים, קרנות, מניות הטבה והיוון קרנות ורווחים**[4]

לפירוט הוראות התקנון בדבר השתתפות בחלוקת דיבידנד, מניות הטבה והיוון קרנות רווחים ראו סעיפים 151 עד 164 לתקנון.

4.3. **שינוי זכויות**[5]

לפירוט הוראות התקנון בדבר התנאים לשינוי הזכויות הנלוות למניות המוצעות ראו סעיפים 54 עד 55 לתקנון.

4.4. **ניירות ערך בני פדיון**[6]

בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידה.

4.5. **מינוי דירקטורים**

לפרטים אודות הוראות התקנון לעניין הזכות למינוי דירקטורים בדירקטוריון החברה, ראו סעיפים 97 עד 98 לתקנון ופרק 7 בתשקיף.

4.6. **זכויות בפירוק**

---

[1] הוראות התקנון המתוארות בפרק זה תכנסנה לתוקף באופן אוטומטי לפני הרישום למסחר של ניירות הערך של החברה המוצעים על פי תשקיף זה, ועם היוודע תוצאות המכרז לציבור לפיהן התקיימו הדרישות לרישום למסחר. בכפוף להוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. כל המניות בהון המוצע תהיינה נפרעות במלואן. כל המניות הקיימות בהון החברה וניירות הערך המוצעים תרשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.

[2] כל עוד מניות החברה תהינה רושמות למסחר בבורסה הוראות תקנון החברה תהיינה כפופות לתקנון והנחיות הבורסה ולחוקי העזר של מסלקת הבורסה.

[3] במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין הוראות קוגנטיות הקבועות בחוק החברות, תגברנה ההוראות בחוק החברות.

[4] חלוקת דיבידנדים והקצאת מניות הטבה כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה, כפי שיהיו מעת לעת.

[5] בכפוף להוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב.

[6] בהתאם להוראות סעיפים 312 ו-313 לחוק החברות רשאית חברה לכלול בתקנונה הוראה המתירה לה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון. עם זאת, בכפוף להוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב.

לפירוט הוראות התקנון בדבר זכויות בעת פירוק ראו סעיפים 189 עד 190 לתקנון.

4.7. **<u>עבירות מניות</u>**

לפירוט הוראות התקנון בדבר עבירות מניות החברה ראו סעיפים 43 עד 45 לתקנון.

4.8. **<u>הזכויות הנלוות למניה ומניות על שם</u>**

לפירוט בעניין הזכויות הנלוות למניות ולמניות החברה על שם ראו סעיפים 14-16 לתקנון.

4.9. **<u>הסדרים מיוחדים שנקבעו בתקנון לפי חוק החברות</u>**

להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון ההתאגדות של החברה לפי סעיפים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות פרטי תשקיף, ככל ונקבעו הסדרים כאמור:

4.9.1. שינוי תקנון (סעיף 20 לחוק החברות) - ראו סעיפים 8-12 לתקנון.

4.9.2. מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות) - ראו סעיף 97 לתקנון.

4.9.3. המניין החוקי באסיפה כללית ונדחית (סעיף 81 לחוק החברות) - ראו סעיפים 74-76 לתקנון.

4.9.4. הרוב הנדרש בהחלטות האסיפה הכללית (סעיף 85 לחוק החברות) - ראו סעיפים 93-94 לתקנון.

4.9.5. זכות הצבעה בדירקטוריון (סעיף 105 לחוק החברות) - ראו סעיף 124.1 לתקנון.

4.9.6. קול נוסף ליו"ר הדירקטוריון במקרה של שוויון (סעיף 107 לחוק החברות) - ראו סעיף 124.2 לתקנון.

4.9.7. פטור מראש לנושאי משרה (סעיף 259 לחוק החברות) - ראו סעיף 144 לתקנון.

4.9.8. התניות על ביצוע חלוקה (סעיף 301 לחוק החברות) - ראו סעיף 152 לתקנון.

4.9.9. מיזוג (סעיף 324 לחוק החברות) - ראו סעיף 188 לתקנון.

4.10. **<u>מגבלות על החזקת אמצעי שליטה בחברה</u>**

תקנון החברה כולל מגבלות על שיעור ההחזקה בחברה וכן סנקציות שינקטו כנגד כלפי בעל מניות המפר מגבלות אלו. לפירוט ראה סעיפים 43-47 לתקנון.

4.11. **<u>מגבלה על עיסוק בנדל"ן מניב מסחרי</u>**

תקנון החברה כולל מגבלות על שיעור אחזקות החברה בנדל"ן מניב מסחרי מתוך סך נכסי הנדל"ן של החברה וכן על מיקום רכישת נכסי נדל"ן מסחרי. לפירוט ראה סעיף 5 לתקנון.

נספח 4א'

תקנון החברה

תקנון של

אאורה ריט בע"מ
(AURA REIT LTD.)

מבוא

1.

1.1. בתקנון זה, מלבד אם הקשר הדברים מחייב אחרת –

"**אדם**" או "**בני אדם**"	-	לרבות תאגיד;
"**בכתב**"	-	בכתב יד, בדפוס, בצילום, בפקסימיליה, בדואר אלקטרוני או בכל פורמט או אופן אחר הניתן לקריאה;
"**בעל מניות**"	-	מי שהוא בעל מניות במועד הקובע כאמור בסעיף 182 לחוק החברות, אם קיים מועד קובע לאותו עניין;
"**בעל מניות רשום**"	-	בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות בחברה;
"**בעל מניות שאינו רשום**"	-	בעל מניות כמשמעותו בסעיף 177(1) לחוק החברות;
"**הון נפרע על מניות**"	-	ההון הנפרע על חשבון ערכן הנקוב של המניות לרבות הון הנזקף כנפרע, אך למעט פרמיה;
"**החברה**"	-	אאורה ריט בע"מ;
"**חברת הניהול**"	-	חברת הניהול של החברה כהגדרתה בסעיף 192 להלן;
"**החוק**" או "**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שיהיה מעת לעת, וכן, התקנות שיותקנו מכוחו;
"**המזכיר**"	-	מי שימונה כמזכיר החברה;
"**המרשם**" או "**מרשם בעלי המניות**"	-	מרשם בעלי המניות של החברה שיש לנהלו בהתאם לחוק;
"**המשרד**" או "**המשרד הרשום**"	-	משרדה של החברה במען הרשום במרשם רשם החברות, כפי שיהיה מעת לעת;
"**הפקודה**" או "**פקודת החברות**"	-	פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, כפי שתהיה בתוקף, וכן התקנות הקיימות ואלו שיותקנו מכוחה;
"**פקודת מס הכנסה**"	-	פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), כפי שתתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות והצווים שהותקנו או יותקנו מכוחה;
"**רוב מיוחד**"		רוב של 75% לפחות מקולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;
"**רוב רגיל**"	-	רוב קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;
"**שנה**" או "**חודש**"	-	למנין הלוח הגריגוריאני;

"תאגיד"	-	חברה, שותפות, אגודה שיתופית, עמותה וכל חבר בני-אדם מואגד או בלתי מואגד;
"תקנון זה" או **"התקנון"**	-	תקנון ההתאגדות שנוסח במסמך זה, כפי שישתנה מעת לעת;

1.2 לכל מונח בתקנון זה שלא הוגדר בסעיף 1.1 לעיל, תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק החברות, אלא אם כן יש בכך משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו; מלים ביחיד – אף הרבים במשמע וכן להפך; מלים במין זכר – אף מין נקבה במשמע וכן להפך; ומלים המיוחסות לאנשים פרטיים תכלולנה גם גופים מאוגדים.

1.3 הכותרות בתקנון זה נועדו לשם נוחות בלבד ואין ללמוד מהן לפירושו של תקנון זה.

1.4 בכל מקום בתקנון זה שבו נקבע כי הוראותיו יחולו בכפוף להוראות חוק החברות ו/או הפקודה ו/או בכפוף להוראות כל דין, הכוונה היא להוראות החוק ו/או הפקודה ו/או להוראות כל דין, שאינן ניתנות להתנאה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת.

1.5 ההוראות שניתן להתנות עליהן בחוק החברות יחולו על החברה, ככל שלא נקבע אחרת בתקנון זה וככל שאין סתירה בינן לבין הוראות תקנון זה. במקרה של סתירה על הוראות הדין שלא ניתן להתנות עליהם לבין איזה מהוראות תקנון זה, תגברנה הוראות הדין באותו עניין מבלי שהדבר יפגע ביתר הוראות תקנון זה.

<u>שם החברה</u>

2. שם החברה הוא כדלקמן:
בעברית: **אאורה ריט בע"מ**
בלועזית: **AURA REIT LTD.**

<u>הגבלת אחריות</u>

3. אחריות כל אחד מבעלי המניות תהיה מוגבלת עד לסכום הערך הנקוב של הון המניות של החברה שהוקצה לאותו בעל מניות ואשר טרם נפרע על ידו.

<u>מטרות החברה</u>

4. מטרת החברה היא לפעול כקרן השקעות במקרקעין (כמשמעות המונח בפקודת מס הכנסה) ולעסוק בכל מטרה חוקית אחרת הנדרשת לצורך פעולתה כקרן השקעות במקרקעין או שמירת מעמדה ככזו. בהתאם לכך, יחולו על החברה כל המגבלות החלות על קרן להשקעות במקרקעין המפורטות בפקודת מס הכנסה.
סעיף זה יהיה ניתן לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות 40% ממניות החברה.

<u>עסקים</u>

5. החברה רשאית, בכל עת, לעסוק בכל ענף, או סוג עסקים, שהיא מורשית, במפורש או מכללא, לעסוק בהם על פי מטרותיה. כן רשאית החברה לחדול לעסוק בעסקים אלה, בין אם החלה לעסוק באותו ענף או סוג של עסקים, ובין אם לאו והכל בהתאם למטרות החברה.

החברה לא תרכוש נכסי נדל"ן מניב מסחריים (כגון: שטחי מסחר, חנויות ומשרדים) ("**נכסים מסחריים**") בהיקף העולה על 25% משווי כלל נכסי הנדל"ן של החברה, באותה עת. בנוסף, החברה לא תרכוש נכסים מסחריים אלא בפרויקט בו רכשה מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (כהגדרת מונחים אלו בפקודת

מס הכנסה). יובהר, כי לצורך פסקה זו, החברה רואה במעונות סטודנטים כנדל"ן מניב למגורים ואלו לא יחשבו בכל מקרה כנכסים מסחריים. שווי הנכסים המסחריים וכן שווי שאר נכסי הנדל"ן של החברה לצורך חישוב יחס הנכסים המסחריים מתוך כלל נכסי הנדל"ן של החברה כאמור, יהיה כמפורט להלן: (1) נכס שנרכש – בתקופת ההקמה, שווי הנכס יקבע לפי העלות הקבועה בהסכם הרכישה של הנכס. בסיום תקופת ההקמה, שווי הנכס יקבע לפי הגבוה מבין העלות הקבועה בהסכם הרכישה כאמור לבין שווי הנכס בדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים של החברה עובר למועד הבדיקה; (2) נכס בייזום – בתקופת ההקמה, השווי יקבע לפי שווי הפרויקט כגמור בהתאם לדוח שיוכן על ידי החברה (לצורך קבלת החלטת ההשקעה), כאשר ביחס לפרויקט המשלב מגורים ומסחר השווי כאמור ייוחס לכל אחד מהרכיבים (מגורים/מסחרי) בהתאם לחלקם היחסי בפרויקט. בסיום תקופת ההקמה, השווי יקבע לפי הגבוה מבין, שווי הפרויקט כגמור כפי שנקבע בדוח האפס של השמאי המלווה לפרויקט לבין שווי הנכס בדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים של החברה עובר למועד הבדיקה.

תרומות

6. החברה רשאית לתרום סכומים סבירים למטרות ראויות, אף אם התרומה איננה במסגרת השיקולים העסקיים של החברה.

המשרד הרשום

7. המשרד הרשום של החברה יהיה במען שתקבע הנהלת החברה, כפי שישתנה מעת לעת.

התקנון

8. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב רגיל.

9. למרות האמור בסעיף 8 לעיל, שינוי סעיף 9 זה וכן סעיפים 4 (מטרות החברה), 43 עד 47 (מגבלות על החזקה באמצעי שליטה), 96 עד 98 (מינוי דירקטורים לדירקטוריון החברה), 130 עד 132 (מינוי מנכ"ל), 188 (מיזוג), 189 (פירוק החברה), 191 (ארגון מחדש) ו-192 עד 198, יתבצעו בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית ברוב מיוחד, כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי המניות בחברה המחזיקים בלפחות ארבעים אחוז (40%) ממניות החברה ובלבד שבמקרה בו יידון תיקון הסעיפים האמורים במסגרת אסיפה נדחית כמתואר בסעיף 75 להלן, המניין החוקי באסיפה הנדחית יהיה שני בעלי מניות המחזיקים בלפחות 30% מההון המונפק של החברה.

10. החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, המשנה הוראה מהוראות תקנון זה, תיחשב כהחלטה לשינויו של תקנון זה, אף אם הדבר לא צויין במפורש בהחלטה.

11. החברה רשאית להגביל בחוזה את סמכותה לשנות את התקנון או הוראה מהוראותיו, אם נתקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית, ברוב הדרוש לשינוי הוראות התקנון. דין החלטה שהתקבלה כאמור לעיל כדין החלטה לשינוי התקנון.

12. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון זה, יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

הון מניות רשום

13. הון המניות הרשום של החברה הוא 10,000,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב ("**המניות הרגילות**"). החברה רשאית לשנות את הון המניות הרשום בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון זה.

המניות

14. לכל מניה רגילה בהון החברה זכויות שוות, לכל דבר ועניין, לכל מניה רגילה אחרת, לרבות הזכות לדיבידנד, למניות הטבה ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק, באופן יחסי לסכומים שנפרעו על חשבון ערכה הנקוב של כל מניה לרבות הון הנזקף כנפרע, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה, והכל בכפוף להוראות תקנון זה.

15. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.

16.

16.1 בעל מניה בחברה הוא מי שרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות, מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים.

16.2 בעל מניה שהוא נאמן יירשם במרשם בעלי המניות, תוך ציון נאמנותו, ויראו אותו לעניין חוק החברות כבעל מניה. החברה תכיר בנאמן, כאמור, כבעל מניה, לכל דבר ועניין, ולא תכיר באדם אחר כלשהו, לרבות הנהנה, כבעל זכות כלשהי במניה.

<u>תעודת מניה</u>

17. התעודות המעידות על זכות קניין במניות יישאו את חותמת החברה ואת חתימותיהם של שניים מבין בעלי התפקידים הבאים: דירקטור בחברה, המנהל הכללי של החברה ומזכיר החברה או את חתימותיהם של שני אנשים כלשהם שיתמנו למטרה זו על ידי הדירקטוריון.
הדירקטוריון רשאי להחליט כי החתימות יעשו בדרך מכנית כלשהי, כפי שיקבע על ידיו.

18. פרט למקרה שתנאי ההנפקה של מניות קובעים אחרת:

18.1 כל בעל מניות רשום זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תוך תקופה של חודשיים לאחר ההקצאה או רישום ההעברה, לפי העניין, תעודה אחת המעידה על בעלותו במניות הרשומות על שמו, או בהסכמת החברה, מספר תעודות כאמור. הכל כנגד החזרת תעודות המניה המוחלפות, ככל שקיימות, לחברה.

18.2 חברה לרישומים זכאית לקבל מהחברה, לפי בקשתה, תוך תקופה של חודשיים לאחר ההקצאה או רישום ההעברה, לפי העניין, תעודה אחת המעידה על מספר המניות וסוג המניות הרשומות על שמה במרשם בעלי המניות. הכל כנגד החזרת תעודות המניה המוחלפות, ככל שקיימות, לחברה.

החברה לא תוציא תעודות מניה כאמור לעיל, אלא אם תתבקש לעשות כן על ידי בעל מניות רשום או על ידי החברה לרישומים, לפי העניין. לבקשת בעל מניות תוציא החברה יותר מתעודה אחת, תמורת תשלום של 50 ש"ח לכל תעודת מניה נוספת.

19. בכפוף להוראות חוק החברות, בכל תעודה יפורטו כמות המניות שבגינן הוצאה וערכן הנקוב.

20. תעודה המתייחסת למניה הרשומה על שם שניים או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר.

21. הושחתה, התקלקלה, אבדה או נפגמה תעודת מניה, רשאית החברה לצוות על ביטולה ולהוציא תעודה חדשה במקומה, ובלבד שתעודת המניה הומצאה לחברה והושמדה על ידה, או שהוכח לשביעות רצון החברה כי התעודה אבדה או הושמדה והחברה קיבלה ערובות לשביעות רצונה בעד כל נזק אפשרי. בעד כל תעודת מניה שתוצא לפי סעיף זה ישולם סכום שיקבע הדירקטוריון מעת לעת, ובהיעדר קביעה כזו, 50 ש"ח עבור כל תעודת מניה המוצאת על פי סעיף זה. הדירקטוריון רשאי להסמיך כל אדם להשתמש בסמכויותיו על פי סעיף זה.

<u>תשלומים על מניות ודרישות תשלום</u>

22. הדירקטוריון רשאי לדרוש מעת לעת מאת בעלי המניות תשלומים כפי שיראה לו על חשבון הכספים שטרם שולמו על מניותיהם, לרבות פרמיה, ואשר לפי תנאי ההקצאה אינם עומדים לפירעון במועדים קבועים. כל בעל מניה ישלם את הסכום הנדרש ממנו במועדים ובמקומות כפי שיקבעו על ידי הדירקטוריון. בדרישת תשלום אפשר לקבוע את

סילוקה בשיעורים. רואים דרישת תשלום כאילו נדרשה במועד בו התקבלה החלטת הדירקטוריון המאשרת אותה.

23. על כל דרישת תשלום תינתן הודעה ובה יצוין מועד התשלום (אשר לא יחול לפני עבור 14 יום מתאריך ההודעה), מקומו ולידי מי יש לשלמו ובלבד שלפני מועד הפירעון של הסכום הנדרש, רשאי הדירקטוריון, על ידי מתן הודעה לבעלי מניות, לבטל את דרישת התשלום או להאריך את המועד לפירעונה.

24. אם על פי תנאי ההוצאה של מניה כלשהי או באופן אחר, יש לפרוע כל סכום במועד קבוע או בשיעורים במועדים קבועים, בין אם על חשבון סכום המניה ובין אם על חשבון פרמיה, אזי יסולק כל סכום או שיעור כאמור בחלותו, כאילו נדרש פרעונו על דרך דרישת תשלום שנערכה והודע עליה כדין על ידי הדירקטוריון, וכל הוראות תקנון זה בדבר דרישות תשלום תחולנה על סכום או על שיעור כאמור.

25. הדירקטוריון יהיה רשאי, בעת הנפקת מניות כלשהן, לקבוע שיהיה קיים הבדל בין בעלי המניות לעניין הסכומים וזמני הפרעון של דרישות התשלום על מניות.

26. בעלים במשותף במניה יהיו אחראים, ביחד וכל אחד לחוד, לתשלום כל הסכומים ודרישות התשלום המגיעים בקשר עם מניה כזו.

27. בעל מניות לא יהיה זכאי לדיבידנד וכן לא יהיה רשאי להפעיל זכות כלשהי של בעל מניות בחברה בטרם שילם את כל הסכומים ודרישות התשלום המגיעים לחברה עד אותה עת לגבי כל אחת מן המניות שבבעלותו, בין בעצמו ובין במשותף עם אדם אחר.[1]

28. אם ימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לקבל מבעל מניות הרוצה בכך, סכומים שטרם נדרשו או שמועד פרעונם טרם הגיע על חשבון מניותיו, כולן או מקצן, ורשאי הוא לשלם לו על סכומים ששולמו מראש כאמור, או על מקצתם, ריבית עד למועד שבו היו הסכומים צריכים להיפרע אלמלא שולמו מראש, לפי השיעור שיקבע ע"י הדירקטוריון.

<u>חילוט, עכבון ושעבוד[2]</u>

29. לא שילם בעל מניות סכום, בין על חשבון הערך הנקוב ובין בצורת פרמיה, אשר יש לשלמו על פי דרישת תשלום, או במועד קבוע - ביום הקבוע לפרעונו, רשאי הדירקטוריון בכל עת לאחר מכן וכל עוד לא נפרע אותו סכום, למסור לבעל המניה או לאדם שרכש זכות במניה הודעה בכתב הדורשת ממנו תשלום אותו סכום, בצרוף כל ריבית שהצטברה, וכל ההוצאות שהחברה נשאה בהן מחמת אי פרעונו.

30. ההודעה תיקבע יום (שלא יהיה מוקדם משבעה ימים מתאריך ההודעה) ומקום, שבהם יש לפרוע אותו סכום, בצירוף ריבית והוצאות כאמור בסעיף 29 לעיל, כמו כן תציין ההודעה כי במקרה של אי פרעון במועד הקבוע או לפניו ובמקום הקבוע, יהיו המניות אשר לגביהן ניתנה ההודעה נתונות לחילוט.

31. אם לא מולאו הדרישות שבהודעה כאמור בסעיף 30 לעיל, רשאי הדירקטוריון להחליט על חילוט המניות שלגביהן ניתנה ההודעה, בכל עת לאחר המועד שנקבע בהודעה לתשלום, אלא אם כן לפני החלטת החילוט שולם הסכום הנדרש, הריבית וההוצאות המגיעות ביחס אליו.
החילוט יחול גם על כל הדיבידנדים שהוכרזו לגבי המניות המחולטות אשר לא שולמו בפועל לפני החילוט.

32. חולטה מניה כאמור, תינתן לבעל המניה שחולטה הודעה על ההחלטה וירשמו במרשם את עובדת החילוט ותאריך החילוט. אולם, לא יפגע תוקפו של חילוט בשל אי מסירת הודעה ו/או אי רישום במרשם ו/או כתוצאה מפגמים בהם.

33. חולטה כל מניה, רואים אותה כרכוש החברה, והדירקטוריון יהיה רשאי לנהוג בה לפי שיקול דעתו, לרבות למכרה, בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון זה. מניה שחולטה

---

[1] חלוקת דיבידנד כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה כפי שיהיו מעת לעת.
[2] חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה כפי שיהיו מעת לעת.

וטרם נמכרה תהיה מניה רדומה כמשמעותה בסעיף 308 לחוק החברות.

34. כל עוד לא נמכרה מניה שחולטה, רשאי הדירקטוריון לבטל החילוט בתנאים שיראו לו.

35. מי שחולטו מניותיו יחדל מהיות בעל מניה בגין המניות המחולטות ויתבטלו עם החילוט כל זכויותיו בחברה וכן כל תביעה או דרישה כלפיה ביחס למניה ויתר הזכויות והחובות שבין בעל המניה והחברה הנלוות למניה, פרט לאותן הזכויות והחובות אשר מוצאות מכלל זה על פי תקנון זה או אשר מוטלות על בעל מניה לשעבר, על פי כל דין.
בעל מניות שחולטו מניותיו ימשיך לשאת בחבותו לשלם וישלם לחברה, ללא דיחוי, את כל הסכומים, הריבית וההוצאות המגיעים בגין אותן מניות או ביחס אליהן במועד החילוט, בצירוף ריבית ממועד החילוט ועד התשלום בפועל, בשיעור שיקבע ע"י הדירקטוריון, ובלבד שבכל מקרה שהמניות שחולטו נמכרו מחדש, תופחת חבותו של בעל המניות שמניותיו חולטו כדי הסכום שנתקבל בפועל ממכירתן מחדש בהפחתת הוצאות שהוציאה החברה בקשר עם מכירתן של המניות. עלתה התמורה שנתקבלה בשל מכירת המניות שחולטו על התמורה שלה התחייב בעל המניות, יהיה זכאי בעל המניות להשבת התמורה החלקית שנתן בעבורן, אם הייתה כזו, בכפוף להוראות תקנון זה או הסכם ההקצאה, ובלבד שהתמורה שתיוותר בידי החברה לא תפחת ממלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה.

36. לחברה יהא עכבון ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ומועדף על כל מניות שתמורתן לא שולמה במלואה הרשומות בשמו של כל בעל מניה (לבדו או ביחד עם אחר) וכן על פדיון מכירתן, כבטחון לפרעון המגיע לחברה בגין המניות. העכבון והשעבוד הנ"ל יחולו גם על כל הדיבידנדים אשר יוכרזו מזמן לזמן על אותן מניות. למרות האמור לעיל, רשאי הדירקטוריון להכריז בכל עת על איזה מניה שהיא כמשוחררת מתנאי סעיף זה.

37. לצורך מימוש עכבון ו/או שעבוד כמפורט לעיל, רשאי הדירקטוריון למכור את המניות נשוא העכבון ו/או השעבוד באופן שיראה לו, ובלבד שלא תיעשה מכירה אלא לאחר חלוף המועד לפרעון, למילוי או לביצוע החובות כאמור, ולאחר שנמסרה הודעה בכתב לאותו בעל מניה, או למי שקנה זכות למניות מחמת מותו, פשיטת רגלו או פירוקו של בעל המניה, בדבר הכוונה למכרן והוא לא שילם את החובות, תוך שבעה ימים מתאריך ההודעה.

38. לשם ביצוע מכירה לאחר חילוט, או לשם מימוש עכבון ו/או שעבוד, רשאי הדירקטוריון למנות אדם לערוך את כתב העברת המניות הנמכרות, לחתום עליו ולגרום לרישום שם הקונה במרשם כבעלים של המניות הנמכרות.

39. התמורה הנקיה מכל מכירה כאמור לעיל, לאחר סילוק הוצאות המכירה, תשמש בידי החברה על חשבון סילוק אותם חובות של אותו בעל מניות לרבות החובות, ההתחייבויות וההתקשרויות שמועד סילוקם או קיומם טרם הגיע. היתרה (אם תהיה כזו) תשולם לו או לבאים במקומו בזכות למניה כאמור, אך זאת בכפוף לקיום זכות עכבון ו/או שעבוד לחברה - הדומה לזכות העכבון ו/או השעבוד שהיתה קיימת על המניות לפני המכירה - על היתרה הנ"ל, בגין חובות שמועד פרעונם טרם הגיע ואשר על אף האמור לעיל, החליט הדירקטוריון לסלקם באותו מועד.

40. תצהיר ערוך על ידי דירקטור של החברה שלפיו מניה פלונית של החברה חולטה כדין ביום הנקוב בתצהיר ו/או מומש עכבון ו/או שעבוד על מניה כדין, ישמש ראיה מכרעת על האמור בו כלפי כל אדם התובע לזכות במניה, ואותו תצהיר בצרוף קבלה של החברה על התמורה, אם נתקבלה, בעד המניה, במכירתה או בהעברתה, יקנו לנעבר זכות במניה.
מי שהמניה נמכרה או הועברה לו כאמור יירשם כבעל המניה ואין הוא אחראי לנעשה בתמורת המכר, אם נתקבלה, זכותו במניה לא תיפגע מפגם או פסול שחל בהליכי החילוט, המכירה או ההעברה ולאחר רישומו במרשם כבעל מניות לא תשמע כל טענה כאמור, ואין לערער על תקפות המכר או ההעברה.

41. הוראות תקנון זה לעניין חילוט מניות, עכבון, שיעבוד ומכירה יחולו על אי תשלום כל סכום שיש לשלמו במועד קבוע על פי תנאי הוצאת המניה, בין על חשבון המניה ובין בצורת פרמיה, כאילו היה סכום שיש לפרעו מכח דרישת תשלום ומסירת הודעה עליה שנעשו כדין.

42. אין בהוראות תקנון זה, לעניין חילוט מניות, עכבון ושעבוד, כדי לגרוע מכל סעד שעשוי

להיות לחברה כלפי בעל המניה על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 או על פי כל דין אחר.

<u>מגבלה על החזקת אמצעי שליטה</u>

43. כל החזקה של אמצעי שליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, וכן כל פעולה בקשר עם החזקה כאמור, תהיינה כפופות למגבלות הבאות ("**מגבלת ההחזקות**"):

43.1 בעל מניות בחברה לא יחזיק, לבד או ביחד עם אחרים, באמצעי שליטה בחברה בהתאם להוראות הבאות:

43.1.1 מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך ("**המועד הראשון**"), לא יחזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בחברה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך ("**המועד השני**") ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בה;

43.1.2 מתום המועד הראשון לא יחזיק בעל מניות אחד, בשיעור העולה על 13.99% מאמצעי השליטה בחברה, ומתום המועד השני בשיעור העולה על 9.99% מאמצעי השליטה בחברה;

לעניין זה –

1. יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לעניין השקעות מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה, כבעלי המניות בקרן;
2. אדם וקרובו ייחשבו כבעל מניות אחד
3. "**החזקה**" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך
4. "**אמצעי שליטה**" - כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה

43.2 בכל מקרה, כל החזקה של אמצעי שליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, וכן כל פעולה בקשר עם החזקה כאמור, תהיינה כפופות למגבלות הקבועות בפקודת מס הכנסה כנוסחו מעת לעת בקשר עם "קרן להשקעות במקרקעין".

44. כל העברת מניות או רכישת מניות אשר תגרום לבעל מניות להחזיק בכמות עודפת של מניות מעבר לכמות המותרת על פי מגבלת ההחזקות, הינה אסורה, מהווה הפרה של הוראות תקנון החברה ולא תחייב את החברה או את בעלי מניותיה האחרים.

45. עלו החזקותיו של בעל מניות כלשהו מעבר למגבלת ההחזקות ("**בעל מניות מפר**"), ידווח לחברה על כך באופן מיידי, תוך פירוט שיעור ההחזקות העודף שבבעלותו.

46. מיד לכשייוודע לחברה דבר ההפרה על ידי בעל המניות המפר, בין כתוצאה מהודעה על פי הוראות תקנון זה, בין אם עקב מסירת דיווח על פי הוראות חוק ניירות ערך ובין אם אחרת, תפעל החברה כדלקמן:

46.1 מניותיו של בעל מניות אשר מקנות לבעל המניות המפר את שיעור ההחזקות העודף שבבעלותו תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, והן לא תקנינה זכויות כלשהן כל עוד הינן בבעלות אותו בעל מניות (כמות המניות שיורדמו תהא שווה לכמות המניות שיש להרדים על מנת שבעל המניות המפר לא ייחשב עוד כבעל מניות מפר) ("**המניות העודפות הרדומות**").

46.2 החברה תיתן למחזיק בעודף התראה על הפרתו את תקנון החברה והוא יידרש להקטין את החזקותיו בהון המניות של החברה בתוך שלושה ימי מסחר מקבלת ההודעה ("**תקופת תיקון החריגה**").

46.3 ככל שהמחזיק בעודף לא ימכור את החזקותיו העודפות בתוך תקופת תיקון החריגה, יחולטו המניות העודפות הרדומות (כמות המניות העודפות הרדומות שיחולטו תהא שווה לכמות המניות שיש לחלט על מנת שבעל המניות המפר לא ייחשב עוד כבעל מניות מפר).

46.4 המניות שיחולטו כאמור יועברו לחזקתו של נאמן שימונה על ידי החברה ואשר

יקבל מהחברה הוראה בלתי חוזרת למכור, באופן מיידי, את המניות העודפות הרדומות באמצעות הבורסה או מחוץ לבורסה, לפי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת ללא כל הגבלה על מחיר המכירה;

46.5 ככל שבתקופת הביניים החל ממועד גילוי הפרת מגבלת ההחזקות על ידי בעל המניות המפר ועד לחילוט המניות, יחול מועד קובע לעניין השתתפות של בעלי מניות באסיפה הכללית של החברה או לקבלת דיבידנד שיחולק על ידי החברה או מניות הטבה שיחולקו על ידי החברה או זכויות שיוצעו על ידי החברה, אזי החברה (1) לא תאפשר לבעל המניות המפר להשתתף באסיפה הכללית לגבי כמות המניות העודפות הרדומות; וכן (2) החברה תחלק את הדיבידנד או מניות ההטבה או הזכויות, לפי העניין, לבעל המניות המפר, אך חילוט המניות יתייחס גם לחילוט הדיבידנד, או מניות ההטבה או הזכויות, לפי העניין, שחולקו לו כאמור, וכן לכל פירות אחרים הנובעים מהמניות העודפות הרדומות.[3]

46.6 מחצית מתמורת המניות העודפות הרדומות, לרבות פירותיהן כאמור בסעיף 46.5 לעיל בניכוי הוצאות הנאמן ושכר טרחתו כפי שסוכמו בינו לבין החברה, שתימכרנה על ידי הנאמן באמצעות הבורסה או מחוץ לבורסה כאמור בסעיף 46.5 לעיל, תשמש לצורך פיצוי מוסכם לחברה ולבעלי מניותיה בגין הנזק שנגרם להם על ידי בעל המניות המפר, והיתרה תוחזר לבעל המניות המפר (להלן: "**יתרת התמורה שחולטה**"). על אף האמור לעיל, אם גרמה פעולתו של בעל המניות המפר לפגיעה במעמד החברה לצורכי מס או לנזק ישיר או עקיף אחר לחברה ו/או לבעלי המניות שלה, תחליט החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט איזה חלק מתוך יתרת התמורה שחולטה יחולק לבעלי המניות הניזוקים ובאיזו מתכונת;

46.7 הוראות סעיף 46.6 לעיל קובעות פיצוי מוערך ומוסכם מראש, בשים לב לנזקים העלולים להיגרם לחברה ולבעלי מניותיה בגין ההפרה, אולם זאת מבלי לפגוע ביכולתם של שאר מחזיקי ניירות הערך של החברה, לרבות בעלי המניות והחברה, להוכיח את נזקיהם הממשיים ולפעול לקבלת כל זכות וסעד נוספים אשר יעמדו לרשותם כנגד בעל המניות המפר אשר עשוי, בחריגתו ממגבלת ההחזקות האמורה, לגרום לנזקים כבדים הן לחברה והן ליתר מחזיקי ניירות הערך של החברה;

46.8 כל אחד מבעלי המניות בחברה מסכים מראש ומתחייב לסייע בביצוע ההוראות המתוארות לעיל ונותן את הסכמתו לחבר הבורסה המחזיק במניותיו של בעל המניות למסור לחברה כל מידע שיידרש לה לשם הגשמת הוראות פרק זה ולרבות הסכמתו להסרת חסיון בנקאי ולשתף פעולה עם החברה לביצוע ההוראות המתוארות לעיל.

47. היה והופרה מגבלת ההחזקות כתוצאה מהסכמים או הסדרים אחרים בין בעלי מניות בחברה, אזי כמות המניות העודפות הרדומות אשר יורדמו ויחולטו כאמור תתחלק בין בעלי המניות הקשורים בהסכמים או הסדרים באופן יחסי לשיעור החזקותיהם בחברה.

<u>שינויים בהון</u>[4]

48. החברה רשאית, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, בסוגי מניות, כפי שתקבע.

המניות החדשות תהיינה בסכום כפי שהוחלט מחולק למניות בערך נקוב כפי שהוחלט, ובאותם תנאים, התניות, זכויות או הגבלות כפי שתורה האסיפה הכללית בהחלטה על יצירתן, ואם לא קבעה - כפי שיקבעו הדירקטורים. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימות של החברה ובכפוף להוראות תקנון זה, תוכל החברה ליצור מניות עם זכויות בכורה, או זכויות נחותות או עודפות, בכל הנוגע לדיבידנד, השתתפות בנכסים בפירוק או בהצבעה, ואף ללא חלק בזכויות אלה או בקשר

---

[3] חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה כפי שיהיו מעת לעת.

[4] בהתאם להוראות סעיף 346ב לחוק ניירות ערך, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. יובהר כי אין בהוראה זו כדי למנוע מהחברה להנפיק מניות בכורה, ובלבד שחלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה.

עם עניינים אחרים, כפי שהחברה תיקבע מפעם לפעם, ובלבד שהזכויות הנלוות למניות החדשות תהיינה זהות לזכויות הנלוות למניות מאותו סוג הקיימות בהון החברה.

49. אלא אם נקבע אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות, ייחשב כל הון חדש כחלק מהון המניות המקורי של החברה והמניות החדשות יהיו כפופות לאותן ההוראות בדבר תשלום דרישות תשלום, או סכומים או שיעורים במועדים קבועים, העברה, הסבה, חילוט, עכבון ו/או שעבוד וענייניים אחרים, המתייחסים למניות הקיימות בהון החברה.

50. אלא אם נקבע אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות ובכפוף לאמור בתקנון זה, תוקצינה המניות מתוך ההון המקורי או המוגדל של החברה לאותם האנשים ובאותם התנאים כפי שיוחלט על ידי הדירקטוריון לפי שיקול דעתו המוחלט.

51. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל:

51.1 לאחד את מניותיה, כולן או מקצתן, ולחלקן למניות בנות ערכים נקובים גדולים יותר מערכן הנקוב של מניותיה הקיימות.

51.2 לחלק את מניותיה, כולן או מקצתן, חלוקת משנה, למניות בנות ערכים נקובים קטנים מערכן הנקוב של מניותיה הקיימות;

51.3 להפחית את הונה של החברה וכל קרן שמורה לפדיון הון;

לשם ביצוע כל החלטה כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון ליישב, לפי שיקול דעתו, כל קושי שיתעורר בקשר לכך.

52. מבלי לגרוע מכלליות סמכותו של הדירקטוריון, כאמור לעיל, אם כתוצאה מהאיחוד או החלוקה, כאמור לעיל, יוותרו בידי בעלי מניות שברי מניה, רשאי הדירקטוריון לפי שיקול דעתו, לפעול כדלקמן:

52.1 להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד ו/או החלוקה הותירו בידיו שבר מניה, מניות מסוג המניות שהיה קיים בהון החברה לפני האיחוד, במספר כזה, אשר איחודן עם השבר ייצור מניה אחת מאוחדת, שלמה, והקצאה כאמור תיחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד או החלוקה, לפי העניין.

52.2 לקבוע את הדרך שבה יפרעו הסכומים שיש לשלמם בעד המניות שהוקצו כאמור בסעיף 52.1 לעיל, לרבות בדרך שבה ניתן לפרוע את הסכומים על חשבון מניות הטבה.

52.3 לקבוע כי בעלי שברי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת.

52.4 לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת בערך נקוב מסוים או פחות ממנו ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת, בגין שבר של מניה מאוחדת שערכה הנקוב גבוה מן הערך הנקוב האמור.

52.5 לקבוע כי שברי מניות שלא יזכו את בעליהם במניה מאוחדת, ימכרו על ידי החברה ותמורת המכירה תשולם לזכאים, בתנאים ובאופן שיקבעו בהחלטה.

53. החברה רשאית, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, לבטל הון מניות רשום שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.

<u>שינוי זכויות</u>

54. בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, תהיה החברה רשאית בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, מלבד אם תנאי ההוצאה של המניות מאותו סוג

מתנים אחרת, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף, לצמצם, לתקן או לשנות באופן אחר את זכויותיו של סוג ממניות החברה, ובלבד שהתקבלה לכך הסכמה, בכתב, של כל בעלי המניות מאותו סוג או שההחלטה אושרה ברוב רגיל באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג או במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסוים ממניות החברה, כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג.

55. הזכויות המוקנות לבעלי המניות או לבעלים של סוג מניות, שהונפקו בין בזכויות רגילות ובין בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר על ידי יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות מכל סוג שהוא, בין בדרגה שווה להן ובין בדרגה שונה מהן או עדיפה מהן, וכן לא ייחשבו כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר, על ידי שינוי הזכויות הצמודות למניות מסוג כלשהו והכל, אלא אם כן הותנה, במפורש, אחרת בתנאי ההוצאה של אותן מניות.

<u>הנפקת מניות וניירות ערך אחרים</u>

56. הדירקטוריון רשאי להנפיק מניות וניירות ערך אחרים, המירים או ניתנים למימוש למניות, עד גבול הון המניות הרשום של החברה; לעניין זה יראו ניירות ערך המירים הניתנים להמרה או למימוש במניות כאילו הומרו או מומשו במועד ההנפקה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי להנפיק את המניות וניירות הערך האחרים, כאמור לעיל, להעניק זכויות ברירה לרכישתם, לרבות אופציות, או להקנותם בדרך אחרת, והכל לאנשים שייקבעו על ידו וכן במועדים, במחירים ובתנאים, שייקבעו על ידו, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה, הוראות לעניין הדרכים לחלוקת המניות וניירות הערך שיונפקו על ידי החברה בין רוכשיהן, לרבות במקרה של חתימת יתר.

57. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובכפוף להוראות חוק החברות ותקנון זה, רשאי הדירקטוריון לקבוע, כי התמורה בעד המניות תשולם במזומנים או בנכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו, או כי המניות יוקצו כמניות הטבה או כי המניות יוקצו בתמורה השווה לערכן הנקוב, או הגבוהה ממנו, בין ביחידות ובין בסדרות, והכל, בתנאים ובמועדים שייקבעו על ידי הדירקטוריון.

58. לפני הנפקת מניות חדשות רשאית האסיפה הכללית של בעלי המניות לקבוע, כי המניות, או כל חלק מהן, יוצעו תחילה, בערכן הנקוב או בפרמיה, לכל בעלי המניות המחזיקים אותה שעה במניות מכל סוג, בשיעור יחסי לערך הנקוב של מניותיהם בחברה או לקבוע הוראות אחרות בדבר הנפקתן והקצאתן של המניות החדשות ("**הצעות זכויות**"). ואולם, באין החלטה כאמור או במידה שהיא לא תחול, רשאי הדירקטוריון להציען, כאמור בסעיף 57 לעיל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכותו של הדירקטוריון להחליט על הנפקת מניות חדשות בדרך של הצעת זכויות, ללא אישור האסיפה הכללית.

59. הדירקטוריון רשאי לשלם דמי עמילות או דמי חיתום לכל אדם, בעת חתימה או הסכמה לחתום או השגת חתימות או הבטחת חתימות על מניות, או אגרות חוב או ניירות ערך אחרים של החברה. כן רשאי הדירקטוריון בכל מקרה של הוצאת ניירות ערך של החברה לשלם דמי תיווך, והכל, במזומנים, במניות החברה, או בניירות ערך אחרים שהונפקו על-ידי החברה, או בכל דרך אחרת, או חלק בצורה אחת וחלק בצורה אחרת.

<u>ניירות ערך בני פדיון</u>

60. בכפוף להוראות חוק החברות רשאית החברה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידה.

<u>מרשמים</u>

61. החברה תנהל מרשם בעלי מניות כנדרש על פי חוק החברות ומרשם בעלי מניות מהותיים, כנדרש על פי חוק החברות.

62. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל בתנאים שנקבעו לעניין זה בחוק החברות.

63. החברה תנהל מרשם של המחזיקים באגרות חוב, בשטרי הון, בכתבי התחייבות ובניירות ערך המירים למניות החברה, וכל הוראות תקנון זה בקשר למניות יחולו לגבי ניירות ערך המירים אלה, לעניין הרישום במרשם, הוצאת תעודות, החלפת תעודות, העברה והסבה, בשינויים המחוייבים לפי העניין, והכל בכפוף לתנאי ההקצאה של ניירות הערך.

אסיפות כלליות

64. סמכויות האסיפה הכללית יהיו כמפורט בחוק החברות ובתקנון זה.

65. החברה תקיים אסיפה כללית שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה הכללית השנתית האחרונה, במועד ובמקום שיקבעו על ידי הדירקטוריון.

66. סדר היום באסיפה הכללית השנתית יכלול כל נושא כקבוע בחוק החברות או בתקנון זה. אסיפה כללית שנתית כאמור לעיל תכונה "אסיפה שנתית" וכל אסיפה כללית אחרת תכונה "אסיפה מיוחדת".

67. דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, וכן לדרישת כל אחד מאלה:

67.1 שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים; ו/או

67.2 בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, כאמור לעיל, יזמנה בתוך עשרים ואחד ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בסעיף 70 להלן, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה ימים ממועד פרסום ההודעה, אלא אם כן נקבע אחרת לעניין אסיפה שחל לגביה סימן ז' לפרק השני בחלק השלישי לחוק החברות.

68. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת שנדרשה לפי סעיף 67.2 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות - גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לכנס את האסיפה בעצמו, ובלבד שאסיפה כללית כאמור לא תתקיים אחרי עבור שלושה חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכונס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.

69.

69.1 סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבגללם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי סעיף 67 לעיל וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 69.2 להלן.

69.2 בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית.

69.3 בקשה כאמור בסעיף 69.2 לעיל תוגש לחברה בהתאם למועדים הקבועים בחוק החברות.

70. הודעה על אסיפה כללית תפורסם באופן הקבוע בחוק החברות. בכפוף לחוק החברות, פרט למסירת הודעה כאמור החברה לא תמסור לבעלי המניות הודעה על אסיפה כללית, ויראו תקנון זה כקובע כי לא תימסר הודעה בדבר האסיפה הכללית.

71.

71.1 בהודעה על אסיפה כללית יפורטו המקום והמועד שבהם תתכנס האסיפה והיא תכלול את סדר היום וכן תמצית ההחלטות המוצעות וכל פירוט אחר הנדרש על פי דין.

71.2 בהחלטתו בדבר זימון אסיפה, רשאי הדירקטוריון לקבוע את אופן הפירוט של הנושאים שעל סדר היום של האסיפה אשר יימסרו לבעלי המניות הזכאים להשתתף באסיפה, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובכפוף להוראות חוק

החברות.

71.3 מבלי לגרוע מסמכויות הדירקטוריון כאמור בסעיף 71.2 לעיל ומבלי לגרוע מכלליות הוראות תקנון זה בנוגע להעברת סמכויות על ידי הדירקטוריון, יהיה הדירקטוריון רשאי להעביר את סמכויותיו כאמור בסעיף 71.2 לעיל לוועדת דירקטוריון ו/או לנושא משרה בחברה, בין אם לצורך אסיפה כללית מסוימת ובין אם לתקופה.

72. פגם בכינוס האסיפה הכללית או בניהולה לרבות, פגם הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה.

73. ההוראות הקבועות בתקנון זה בעניין אסיפות כלליות יחולו בשינויים המחוייבים, על כל אסיפת סוג, ובלבד שמנין חוקי באסיפת סוג יתהווה בשעה שיהיה נוכח בפתיחת האסיפה, בעצמו או על ידי שלוח, בעל מניות אחד שבבעלותו לפחות עשרים וחמישה אחוזים ממספר המניות שהונפקו מאותו סוג. ואולם אם לא יתהווה מנין חוקי כאמור, תידחה אסיפת הסוג למועד אחר ובאסיפה הנדחית יתהווה מנין חוקי בכל מספר משתתפים, ללא תלות במספר המניות שבבעלותם.

<u>דיונים באסיפות כלליות</u>

74. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, שני בעלי מניות שלהם עשרים וחמישה אחוזים לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה. על אף האמור, בהחלטה הנדרשת לרוב מיוחד כאמור בתקנון זה, המניין החוקי יהיה שני בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות 40% ממניות החברה. לעניין מנין חוקי, בעל מניות או בא כוחו, המשמש גם כשלוח של בעלי מניות אחרים, יחשב כשני בעלי מניות או יותר, בהתאם למספר בעלי המניות אותם הוא מייצג.

75. לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות (בכפוף לחוק), או למועד אחר אם צויין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

76. באסיפה נדחית בעל מניות אחד יהווה מנין חוקי לפתיחת האסיפה ללא קשר לשיעור החזקתו במניות החברה. על אף האמור (א) בהחלטה הנדרשת לרוב מיוחד כאמור בתקנון זה, המניין החוקי באסיפה הנדחית יהיה שני בעלי מניות המחזיקים בלפחות 30% מההון המונפק של החברה. (ב) אם כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות 5% מההון המונפק ו-1% לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר שלו לפחות 5% מזכויות ההצבעה בחברה.

77. יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה) ישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש דירקטוריון או סגן יושב ראש דירקטוריון, או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סירבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם, ואם לא יעשו כן- יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיה דירקטור נוכח או שהדירקטורים כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור או באחד מנושאי המשרה הנוכחים, לשבת בראש האסיפה.

78. החברה תערוך פרוטוקולים של ההליכים באסיפה הכללית, שיכללו פרטים כדלקמן:

78.1 שמות בעלי המניות המשתתפים באסיפה הכללית ומספר המניות המוחזקות על ידיהם;

78.2 העניינים הנדונים באסיפה הכללית וההחלטות שהתקבלו;

79. פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה, יהווה ראיה לכאורה לאמור בו.

<u>קולות בעלי המניות</u>

80. בעל מניות המעונין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה באופן שיקבע על פי חוק החברות.

81. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים רשומים במשותף במניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה כזו, כאילו היה הזכאי היחידי לה. היה והצביע יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בעצמו או על ידי שלוח, תתקבל דעתו של זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות או באישור בדבר בעלותו או במסמך אחר שיקבע על ידי הדירקטוריון ביחס למניה.

82. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג, בעצמו או באמצעות שלוח, הכל בהתאם להוראות תקנון זה ובכפוף להוראות חוק החברות. שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

83. המסמך הממנה שלוח להצבעה (**"כתב המינוי"**) ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי המורשה לכך בכתב, ואם הממנה הוא תאגיד, ייערך כתב המינוי בכתב, וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד; החברה רשאית לדרוש כי יימסר לידה, אישור בכתב, להנחת דעתה, בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד.

כתב המינוי וכן יפוי הכוח שמכוחו נחתם כתב המינוי (אם ישנו), או העתק מהם יופקדו במשרד הרשום או במקום אחר או אחרים, בישראל או מחוצה לה - כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון מפעם לפעם, באופן כללי או ביחס למקרה מיוחד - לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה מתכוון השלוח להצביע על יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי. לא התקבל כתב המינוי כאמור בסעיף זה לעיל, לא יהיה לו תוקף באותה אסיפה.

84. שלוח להצבעה רשאי להשתתף בדיונים באסיפה הכללית ולהיבחר כיושב ראש האסיפה כפי שהיה זכאי לכך בעל המניות הממנה ובלבד שלא צויין אחרת בכתב המינוי.

85. כתב מינוי הממנה שלוח להצבעה יהיה בצורה הרגילה או המקובלת בישראל או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון או מי שיוסמך על ידו. בכתב המינוי תצויין האסיפה הכללית שבגינה ניתן כתב המינוי. על אף האמור לעיל, בעל מניות רשום רשאי ליתן כתב מינוי לתקופה, בין קצובה ובין בלתי קצובה.

85.1 כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן. לא צויין בכתב המינוי מספר המניות שבגינן הוא ניתן או צויין בו מספר מניות הגבוה ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל המניות הרשומות על שם בעל המניות.

85.2 אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות הנמוך ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מלהיות נוכח בהצבעה בגין יתרת המניות הרשומות על שמו וכתב המינוי יהיה תקף בגין מספר המניות הנקובות בו.

86. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה בדבר מינוי שלוח, בעל מניות המחזיק ביותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר משלוח אחד, בכפוף להוראות אלה:

86.1 כל כתב מינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן.

86.2 עלה המספר הכולל של מניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג הרשומות על שמו, יהיו בטלים כל

כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות.

87. כתב מינוי יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה מתייחס כתב המינוי, ובלבד שלא צויין אחרת בכתב המינוי.

88. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגינן, ורשאי הוא להצביע מכוח מקצת המניות באופן אחד ומכוח מקצתן באופן אחר.

89. קול בהצבעה שניתן מכוח כתב מינוי יהיה בר-תוקף אף אם נפל בכתב המינוי פגם ואף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה המניה אשר בגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן נתקבלה במשרד לפני האסיפה הודעה מוסמכת, בכתב, בדבר הפגם, הפטירה, הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל יושב ראש האסיפה, רשאי, לפי שיקול דעתו לקבל הודעה כאמור, במהלך האסיפה, אם מצא זאת לראוי לאור הנסיבות שגרמו לעיכוב במסירת ההודעה.

<u>הצבעה</u>

90. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.

91. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במנין קולות המצביעים; ההצבעה במנין קולות תיעשה בדרך שתיקבע לכך על ידי יושב ראש האסיפה.

92. הכרזת היושב ראש שהחלטה באסיפה הכללית נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב כלשהו והערה שנרשמה בעניין זה בפרוטוקול האסיפה, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה, ולא יהיה צורך להוכיח את מספר הקולות (או את חלקם היחסי), שניתנו בעד הצעת החלטה או נגדה.

93. בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון זה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה ובמספר הקולות בעד ונגד שווה, יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע. היו הקולות שקולים תיחשב הצעת ההחלטה עליה הצביעו בעלי המניות כנדחית.

94. מבלי לגרוע באמור בתקנון זה, החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית ברוב מיוחד:

94.1 שינוי תקנון זה באותם סעיפים כמפורט בסעיף 9 לעיל;

94.2 הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות;

94.3 מיזוג (אלא אם מדובר בעסקה הטעונה אישור לפי סעיף 275(א) לחוק החברות שאז תהא החלטת האסיפה טעונה אישור גם לפי סעיף זה).

94.4 החלטה על פירוק.

95. יושב ראש אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מנין חוקי, לדחותה או לדחות את הדיון בנושא מסויים שעל סדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבעו, והוא חייב לעשות כן על פי דרישת האסיפה. באסיפה נדחית כאמור, לא ידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחיה. אין צורך ליתן הודעה על האסיפה הנדחית, אלא אם זו נדחתה למועד העולה על עשרים ואחד ימים, ובמקרה כאמור תינתן הודעה על האסיפה הנדחית, כאמור בסעיפים 70 ו-71 לעיל.

<u>הדירקטוריון</u>

96. מספר הדירקטורים בחברה ייקבע מידי פעם לפעם לפי הוראות תקנון זה, ובלבד שלא יפחת משלושה (3) חברים ולא יעלה על שנים עשר (12) חברים, ובכללם הדירקטורים החיצוניים. כדירקטור בחברה יכול להתמנות יחיד בלבד ולא תאגיד. מינוי דירקטורים יהא בהתאם להוראות הדין והוראות תקנון זה.

97. ביחס למינוי דירקטורים לחברה והעברתם מכהונתם, יחולו ההוראות הבאות:

97.1 בדירקטוריון החברה יכהנו שישה (6) דירקטורים, למעט אם ייקבע אחרת באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד.

97.2 רוב הדירקטורים בחברה יהיו דירקטורים חיצוניים, ומספר הדירקטורים שימונו מטעם חברת הניהול יעמוד על רוב פחות 1 (במקרה של מספר חברים אי זוגי) או מחצית פחות 1 (במקרה של מספר חברים זוגי).

97.3 לא יאוחר מתום 3 חודשים מהמועד הרלוונטי, תזמן החברה אסיפה כללית שעל סדר יומה אישור מינוי דירקטורים חיצוניים לחברה, באופן שבדירקטוריון החברה יכהנו רוב של דירקטורים חיצוניים.

97.4 לחברת הניהול הזכות למנות חברי דירקטוריון בחברה במספר שיהיה שווה לרוב חברי הדירקטוריון של החברה פחות אחד ("**הדירקטורים מטעם חברת הניהול**") ובכללם למנות ולפטר את יו"ר דירקטוריון החברה ודירקטורים נוספים מטעם חברת הניהול (עד רוב פחות אחד מן הדירקטורים).

97.5 חברת הניהול רשאית בכל עת לפטר דירקטור מטעם חברת הניהול, והיא רשאית להחליט באותה עת או במועד אחר למנות במקומו אדם אחר (שאינו תאגיד) כדירקטור בחברה מטעם חברת הניהול והכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול.

97.6 לאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תהא הזכות למנות רוב של דירקטורים חיצוניים כהגדרתם בחוק החברות אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה בתקנות שהותקנו מכוח סעיף 240 לחוק החברות. מינויים ופיטורים של הדירקטורים החיצוניים ייעשו בהתאם לקבוע בחוק החברות לעניין מינויים ופיטורים של דירקטורים חיצוניים;

97.7 לעניין הצבעה באסיפה הכללית בדבר מינוי הדירקטורים החיצוניים, יובהר כי יראו בכל מי שיש לו זכות למינוי דירקטור בחברת הניהול וכל מי שהוא בעל עניין בחברה הניהול (לרבות מי שיש לו 5% ומעלה מהזכויות לרווחי חברת הניהול הנ"ל), כמי שיש לו עניין אישי באישור מינוי הדירקטורים החיצוניים.

97.8 תקופת כהונתו של דירקטור חיצוני בחברה (דירקטור מטעם בעלי המניות) תהא בכפוף להוראות הדין ובכל מקרה תקופת כהונתו הכוללת לא תעלה על תשע (9) שנים.

97.9 התפנה מקומם של דירקטורים חיצוניים וכתוצאה מכך השתווה או פחת מספרם של הדירקטורים החיצוניים ביחס למספר של הדירקטורים מטעם חברת הניהול, תושעה כהונתם של דירקטור אחד או יותר מחברי הדירקטוריון הנמנים על הדירקטורים מטעם חברת הניהול (לפי בחירת חברת הניהול) כך שמספרם של הדירקטורים החיצוניים יהיה גדול יותר ממספרם של הדירקטורים מטעם חברת הניהול וזאת עד למילוי מקומם של הדירקטורים החיצוניים שהתפנו;

98. סעיפים 96 עד סעיף 98 זה, יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי המניות בחברה המחזיקים בלפחות ארבעים אחוז (40%) ממניות החברה.

99. האסיפה הכללית או חברת הניהול רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד ההחלטה למינויו.

100. דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או למשרד, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.

כהונתו של דירקטור תפקע לפני תום התקופה שלה התמנה אם הופסקה על ידי חברת הניהול (ככל שהוא דירקטור מטעם חברת הניהול) או אם התפטר או אם התקיימה עילה לפקיעת כהונתו על פי חוק החברות. דירקטור שחדל לכהן במשרתו, יוכל להתמנות מחדש.

101. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות משלושה (3) דירקטורים. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם מינוי דירקטורים נוספים ועד לאותו מועד יהא רשאי לפעול לניהול עסקי החברה שאינם סובלים דיחוי.

102. <u>דירקטור חליף</u>

102.1 בכפוף להוראות חוק החברות, דירקטור רשאי למנות לו חליף ("**דירקטור חליף**").

102.2 דינו של דירקטור חליף כדין הדירקטור לו מונה כחליף, והוא יהיה רשאי להיות נוכח בישיבות דירקטוריון ו/או ועדות דירקטוריון, להשתתף ולהצביע בהן, כפי שהיה רשאי לעשות הדירקטור שמינה אותו.

102.3 דירקטור שמינה דירקטור חליף רשאי, בכפוף להוראות הדין, לבטל בכל עת את המינוי. כמו כן, תתפנה משרת דירקטור חליף, כל אימת שמשרת הדירקטור אשר מינהו כדירקטור חליף, התפנתה בכל דרך שהיא.

102.4 בכפוף להוראות חוק החברות, כל מינוי של דירקטור חליף או ביטול המינוי כאמור לעיל, ייעשו בהודעה בכתב של הדירקטור הממנה, שתימסר לדירקטור החליף ולחברה.

102.5 דירקטור חליף לא יהיה זכאי לקבל מהחברה כל שכר או גמול בעד שירותיו כדירקטור חליף, אלא אם הוחלט אחרת בהתאם להוראות חוק החברות.

103.

103.1 בכפוף להוראות חוק החברות, החזקת מניות בחברה וכן היות נושא משרה בחברה בעל עניין או נושא משרה בכל תאגיד אחר, לרבות תאגיד שהחברה הינה בעלת עניין בו או שהינו בעל מניות בחברה, לא תפסול את נושא המשרה, מהיות נושא משרה בחברה. כמו כן, לא יפסל נושא משרה, מהיות נושא משרה בחברה, עקב התקשרותו או עקב התקשרות כל תאגיד כאמור לעיל, בחוזה עם החברה בכל עניין שהוא ובכל דרך שהיא.

103.2 בכפוף להוראות חוק החברות, היותו של אדם נושא משרה בחברה לא תפסול אותו ו/או את קרובו ו/או תאגיד אחר שהוא בעל עניין בו, מלהתקשר עם החברה בעסקאות שבהן יש לנושא המשרה עניין אישי בדרך כלשהי.

103.3 בכפוף להוראות חוק החברות, נושא משרה יהיה רשאי להשתתף ולהצביע בדיונים בעניין אישור עסקאות או פעולות שיש לו בהן עניין אישי.

104. בכפוף להוראות חוק החברות, יחולו על הדירקטורים ההוראות האלה:

104.1 החברה רשאית לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים;

104.2 החברה רשאית לשלם לדירקטורים החזר הוצאות סבירות, בעד נסיעות, אש"ל ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותם בישיבות הדירקטוריון וועדותיו ובמילוי תפקידם כדירקטורים.

104.3 החברה רשאית לשלם שכר נוסף לדירקטור שהתבקש להעניק לחברה שירותים מיוחדים או לעשות מאמצים מיוחדים למען החברה.

<u>סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו</u>

105. לדירקטוריון יהיו כל הסמכויות הנתונות לו על פי תקנון זה, על פי חוק החברות ועל פי דין.

106. סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר, רשאי הדירקטוריון

להפעילה.

107. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסויים, או לפרק זמן מסויים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

108. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסויים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה, רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו; נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

109. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו, כולן או חלקן, למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון יכול שתהיה לעניין מסויים או לפרק זמן מסויים ויכול שתהיה כללית.

<u>קבלת אשראי ומתן ערבויות ובטחונות</u>

110. מבלי לגרוע מסמכות כלשהי הנתונה לדירקטוריון לפי תקנון זה, רשאי הדירקטוריון, מעת לעת, לפי שיקול דעתו, להחליט על:

110.1 קבלת אשראי על ידי החברה בסכום כלשהו והבטחת סילוקו, בדרך שימצא לנכון;

110.2 מתן ערבויות, בטוחות, וערובות מכל סוג שהוא;

110.3 הנפקת סדרה של איגרות חוב, לרבות שטרי הון או כתבי התחייבות, ולרבות איגרות חוב, שטרי הון או כתבי התחייבות המירים או ניתנים למימוש למניות, וכן לקבוע את תנאיהם, ולשעבד את רכושה של החברה, כולו או מקצתו, בין בהווה ובין בעתיד, בין בשעבוד שוטף ובין בשעבוד קבוע. אגרות חוב, שטרי הון, כתבי התחייבות, או בטחונות אחרים, כאמור לעיל, יכול שיונפקו, בין בנכיון, בין בפרמיה ובין בכל אופן אחר, בין עם זכויות נדחות ובין עם זכויות מיוחדות ו/או זכויות יתר ו/או זכויות אחרות, והכל כפי שיקבע הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

111. האמור בסעיף 110 לעיל, אינו שולל את סמכותו של המנהל הכללי או מי שהסמיך לכך, להחליט על קבלת אשראי על ידי החברה ולתת התחייבויות ובטוחות על ידה, בגבולות מסגרת האשראי שנקבעה על ידי הדירקטוריון ועל פי הנחיותיו.

<u>ועדות הדירקטוריון</u>

112. הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות דירקטוריון בנות שני חברים או יותר.

112.1 בכל ועדה יכהנו שני דירקטורים לפחות ובמידת האפשר על פי דין, גם חבר דירקטוריון אחד לפחות שמונה מטעם חברת הניהול, ובהרכבה יהיה רוב של דירקטורים חיצוניים.

112.2 הוראות תקנון זה בעניין פעולות הדירקטוריון לרבות כינוס ועדות הדירקטוריון, אופן ניהולן וההצבעה בהן, יחולו, בשינויים המחויבים גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון, לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות. ליו"ר ועדת הדירקטוריון, אם נבחר כזה, לא יהיה קול נוסף.

112.3 ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

112.4 בכפוף להוראות הדין, ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי

שמכהן כדירקטור.

112.5 במקרה שבו ועדת הביקורת מונה מספר זוגי של חברים ויתקיים שוויון קולות בהצבעה שעניינה החלטה על עסקה, התקשרות, הסכם או קיומו של הליך משפטי או מעין משפטי, עם חברת הניהול או בעלת השליטה בחברת הניהול, אזי ועדת הביקורת תפנה ליועץ חיצוני על מנת לקבל את המלצתו בעניין נשוא ההחלטה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המלצת היועץ החיצוני אינה מחייבת את הוועדה ו/או מי מחברי הדירקטוריון ולא תגרע משיקול דעתם של חברי הוועדה בנושא נשוא ההחלטה העומדת לפתחם. ליו"ר ועדת הביקורת לא יהיה קול נוסף ומכריע.

פעולות הדירקטוריון

113. בכפוף להוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להתכנס לשם ביצוע תפקידיו ולדחות את ישיבותיו ולהסדיר את פעולותיו ודיוניו כפי שימצא לנכון.

114. חברת הניהול תמנה את יושב ראש הדירקטוריון ("**יושב ראש הדירקטוריון**") ותהא רשאית להעביר מתפקידו את יושב ראש הדירקטוריון ולמנות אחר תחתיו.

115. יושב ראש הדירקטוריון ישב בראש ישיבות הדירקטוריון וינהלן. נעדר יושב ראש הדירקטוריון מישיבת דירקטוריון, על פי הודעה שמסר מראש, או לא הופיע לישיבת דירקטוריון תוך 15 דקות מהמועד שנקבע לקיום הישיבה ("**היעדרות**"), כי יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים, באחד מביניהם הנמנה על הדירקטורים מטעם חברת הניהול כיושב ראש הישיבה.

116. הדירקטוריון יתכנס לישיבותיו לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לכל שלושה חודשים.

117. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת, ולקבוע את המקום והמועד לקיום ישיבת הדירקטוריון.

118. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון יהיה חייב לכנס את הדירקטוריון, בהתקיים כל אחד מאלה:

118.1 קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת שני דירקטורים לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישה, וככל שהדירקטוריון מונה עד 5 דירקטורים, דרישה מאת דירקטור אחת בלבד;

118.2 קבלת הודעה או דיווח של המנהל הכללי בהתאם לסעיף 122 לחוק.

118.3 קבלת הודעה מאת רואה החשבון המבקר על ליקויים מהותיים בבקרה החשבונאית של החברה, בהתאם לסעיף 169 לחוק.

עם קבלת דרישה דיווח או הודעה כאמור לעיל, יכנס יושב ראש הדירקטוריון את הדירקטוריון, ללא דיחוי, ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הדרישה או ההודעה, לפי העניין.

לא כונסה ישיבת דירקטוריון בתוך 14 ימים ממועד הדרישה כאמור בתקנת משנה 118.1 או ממועד ההודעה או הדיווח של המנהל הכללי כאמור בתקנת משנה 118.2 לעיל או ממועד קבלת הודעת רואה החשבון המבקר של החברה כאמור בתקנת משנה 118.3 לעיל, יהיו רשאים דירקטורים הדורשים לכנס ישיבת דירקטוריון בנסיבות תקנת משנה 118.1 או המנהל הכללי בנסיבות תקנת משנה 118.2 או רואה החשבון המבקר בנסיבות תקנת משנה 118.3 - לכנסה בעצמם, על מנת שתדון בנושא שפורט בדרישה, בהודעה או בדיווח, לפי העניין.

119. הודעה מראש על כינוס הדירקטוריון תינתן לכל חברי הדירקטוריון, זמן סביר לפני מועד הישיבה (במכתב, במברק, בפקס, בדואר אלקטרוני, בטלפון, בעל-פה או בכל אמצעי

תקשורת אחר).

120. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול:

120.1 נושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון;

120.2 נושאים שנקבעו כאמור בסעיף 118 לעיל;

120.3 כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת דירקטוריון, לכללו בסדר היום ("**סדר היום**").

121. בהודעה על כינוס הדירקטוריון יצויין מועד הישיבה והמקום בו תתכנס וכן פירוט סביר של העניינים שיידונו בישיבה, על פי סדר היום.

122. הודעה על ישיבת הדירקטוריון תימסר לכתובת הדואר האלקטרוני שמסר הדירקטור לחברה, אלא אם ביקש הדירקטור כי ההודעה תימסר לו במקום אחר.

123. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה ואשר אין מניעה לפי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת הדירקטוריון ובלבד שלפחות דירקטור אחד המשתתף בפתיחת הישיבה הינו דירקטור שמונה מטעם חברת הניהול. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה. על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.

124.

124.1 בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

124.2 היו הקולות שקולים, ליושב ראש הדירקטוריון יהיה קול נוסף או מכריע.

124.3 היו הקולות שקולים, תיחשב ההצעה שהובאה לדיון כנדחית.

125. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן. הדירקטוריון רשאי להסדיר את האופן והדרכים לניהולה של ישיבה באמצעי תקשורת.

126. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. הוראות סעיפים 123 ו-124 לעיל, יחולו על החלטה זו, בשינויים המחויבים, לפי העניין.

127. כל ישיבה של הדירקטוריון שנכח בה מניין חוקי, יהיו לה כל הסמכויות והכוחות הנתונים לדירקטוריון באותה עת.

<u>פרוטוקולים</u>

128. הדירקטוריון יגרום לכך כי ייערכו פרוטוקולים של ההליכים בישיבות הדירקטוריון; הפרוטוקולים יירשמו, בספרים שיוכנו למטרה זו, ויכללו, בין היתר, את הפרטים שלהלן:

128.1 שמות הדירקטורים המשתתפים והנוכחים האחרים בכל ישיבת דירקטוריון.

128.2 העניינים שנדונו בישיבות הדירקטוריון וההחלטות שנתקבלו.

כל פרוטוקול ייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או בידי יושב ראש הישיבה, לפי העניין;
פרוטוקול שאושר ונחתם, כאמור, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

129. הוראות סעיף 128 לעיל, יחולו גם על ישיבותיה של כל ועדת דירקטוריון ועל קבלת

החלטות דירקטוריון כאמור בסעיפים 125 ו-126 לעיל.

המנהל הכללי

130. הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למנות מנהל כללי לחברה. כן רשאי דירקטוריון החברה להפסיק את כהונתו של המנהל הכללי או להחליפו בכל עת שימצא לנכון, בכפוף להוראות כל חוזה בינו לבין החברה ו/או חברת הניהול.

131. המנהל הכללי יועסק על ידי חברת הניהול. עלות העסקתו של המנהל הכללי תיקבע על ידי דירקטוריון החברה ותהיה כפופה למדיניות התגמול של החברה. חברת הניהול תישא בעלות העסקתו של המנהל הכללי במגבלות כמפורט להלן ("**מגבלת ההשתתפות**"):

שווי נכסי החברה (*)	**השתתפות המקסימאלית של חברת הניהול בעלות העסקתו השנתית של המנהל הכללי**
מ- 0 ועד 1 מיליארד ש"ח	עד 720 אלפי ש"ח
מעל 1 מיליארד ש"ח	עד 900 אלפי ש"ח
מעל 2 מיליארד ש"ח	עד 1,400 אלפי ש"ח או 0.05% משווי הנכסים (הגבוה מביניהם)

(*) שווי נכסי הנדל"ן של החברה כפי שהם מוצגים בדוחות הרבעוניים, לפני פחת.

עלתה עלות העסקתו השנתית הכוללת של המנהל הכללי על מגבלת ההשתתפות כמפורט לעיל, תישא החברה בסכומים העולים על מגבלת ההשתתפות של חברת הניהול. למען הסר ספק, מגבלת ההשתתפות כוללת כל תשלום או הטבה שניתנה למנהל הכללי ובכלל זה תנאים סוציאליים, העמדת רכב ואחזקתו, מענקים וכיוצ"ב.

יובהר, כי שווי נכסי החברה לצורך חישוב מגבלת ההשתתפות השנתית, תחושב לפי ממוצע פשוט של שווי נכסי החברה בכל אחד מהרבעונים במהלך השנה הקלאנדרית הרלוונטית לפי נכסי הנדל"ן של החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים האחרונים של החברה (לפני פחת), המבוקרים או הסקורים.

יובהר כי מגבלת ההשתתפות של חברת הניהול בעלות העסקת המנכ"ל כמפורט לעיל, הינה ביחס למשרה מלאה. ככל שדירקטוריון החברה יחליט על העסקת מנכ"ל בחלקיות משרה, הסכום במגבלת ההשתתפות יעודכן באופן יחסי לחלקיות המשרה.

132. דירקטוריון החברה רשאי לדרוש את הפסקת כהונתו של מנכ"ל החברה ובאותו מועד תקום החובה למסור לאותו מנכ"ל מכתן הודעה על סיום כהונתו בהתאם לתנאי הסכם הניהול שנחתם עימו בטרם החל בכהונתו, ובלבד שאותו מנכ"ל החברה יסיים את תפקידו כמנכ"ל החברה, לא יאוחר מ-180 ימים ממועד קבלת הודעה כאמור.

133. המנהל הכללי אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו, והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון. למנהל הכללי תהיינה כל סמכויות הניהול והביצוע שהוקנו לו בחוק או בתקנון זה, כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה וכן כל סמכות שהוקנתה לו על-ידי הדירקטוריון. המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, להאציל לאחר, הכפוף לו, מסמכויותיו.

134. סעיפים 130 עד 132 לעיל וסעיף 134 זה יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות 40% ממניות החברה.

נושאי משרה

135. חברת הניהול תמנה את נושאי המשרה של החברה (למעט הדירקטורים החיצוניים ולמעט המנהל הכללי של החברה[5]) לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שחברת הניהול תמצא לנכון מזמן לזמן.

136. חברת הניהול תוכל לקבוע, כפוף להוראות חוק החברות, את הסמכויות והתפקידים של נושאי המשרה שמונו על ידה כאמור. תנאי כהונתם של נושאי המשרה יקבעו בהתאם לאמור בחוק החברות.

137. סעיפים 135 ו-136 לעיל וסעיף 137 זה יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות 40% ממניות החברה.

<u>תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות</u>

138. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי הדירקטוריון או על ידי ועדת דירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר ועדת דירקטוריון או על ידי המנהל הכללי, לפי העניין, יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הועדה או המנהל הכללי, לפי העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.

139. נושא משרה אשר לו עניין אישי בפעולה של החברה יגלה לחברה, זמן סביר לפני המועד לדיון באישור הפעולה את מהות עניינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים.

140. עסקה לא חריגה של החברה עם נושא משרה בה, או עסקה לא חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה וקרוביהם, תאושר על ידי דירקטוריון החברה (בכפוף להוראות הדין). אישור דירקטוריון החברה יכול שייעשה על ידי מתן אישור כללי לסוג מסוים של עסקאות או על ידי אישור עסקה מסוימת. עסקה כאמור עם חברת הניהול תעשה בהחלטת דירקטוריון החברה בלא השתתפות הדירקטורים מטעם חברת הניהול.

141. עסקאות חריגות עם נושא משרה בחברה או עם אדם אחר שלנושא המשרה עניין אישי באישורן וכן עסקאות הנוגעות לתנאי כהונתם של נושאי המשרה וקרוביהם תאושרנה בדרך הקבועה על פי דין. עסקה כאמור עם חברת הניהול תעשה בהחלטת דירקטוריון החברה בלא השתתפות הדירקטורים מטעם חברת הניהול.

<u>חתימה בשם החברה</u>

142. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להסמיך כל אדם לפעול ולחתום בשם החברה, בין לבדו ובין ביחד עם אדם אחר, בין באופן כללי ובין לענייניים מסוימים.

143. לחברה תהיה חותמת הנושאת את שם החברה. החתימה על מסמך לא תחייב את החברה, אלא אם כן, חתמו עליו המוסמכים לחתום בשם החברה בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס.

<u>פטור, שיפוי וביטוח</u>

144. בכפוף להוראות כל דין, רשאית החברה, הן מראש והן בדיעבד, לפטור נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט במקרה של הפרת חובת הזהירות כלפיה בחלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות).

145. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של

[5] ולמעט נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים וזאת עד למועד היקף פעילות משמעותי (כהגדרת מונח זה בהסכם שירותי הניהול)

נושא משרה בה, בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

145.1 הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

145.2 הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

145.3 חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;

145.4 חבות כספית שתוטל על נושא המשרה בשל תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**");

145.5 הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

"**הליך אכיפה מנהלית**" – הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי הרשות) ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת.

145.6 כל אירוע אחר אשר בשלו מותר ו/או יהיה מותר לבטח אחריות של נושא משרה.

146. בכפוף להוראות החוק, רשאית החברה להתקשר בחוזה לביטוח עבור כל אדם, המכהן או כיהן מטעם החברה או על פי בקשתה כנושא משרה בחברה בת ו/או חברה קשורה של החברה ו/או בכל חברה או תאגיד אחרים ("**נושא משרה בחברה האחרת**"), בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון זה לעיל לעניין שיפוי או ביטוח לעיל, שתוטל עליו בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה האחרת.

147. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה בה, בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 148 להלן, שהוטלה עליו או שהוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה ("**התחייבות לשיפוי**"):

147.1 כמפורט בתקנת משנה 148.1 להלן, ובלבד שההתחייבויות לשיפוי תוגבלנה לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבויות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבויות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבויות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ובתנאי שסכום השיפוי הכולל לא יעלה על סך השווה ל-25% מההון העצמי של החברה על פי הדוח הכספי המבוקר או הסקור הידוע במועד התשלום בפועל, וזאת לכל אחד מנושאי המשרה ולכולם יחד, למקרה בודד ובמצטבר.

147.2 כמפורט בסעיפי משנה 148.2 עד 148.5 להלן.

147.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה תהא רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 148 להלן, שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

148. התחייבות לשיפוי או שיפוי, כאמור בסעיף 148 זו, יכול שיינתנו בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיפי משנה 148.1 עד 148.6 להלן, שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה, כדלקמן:

148.1 חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט;

148.2 הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית ("**סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית**" וכן "**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**", הינם כהגדרתם בסעיף 260 לחוק החברות).

148.3 הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחוייב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או

בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

148.4 חבות כספית שתוטל על נושא המשרה בשל תשלום לנפגע הפרה, כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך;

148.5 הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

148.6 כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר ו/או יהיה מותר לשפות נושא משרה.

149. החברה לא תהא רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, לא תהא רשאית לשפות נושא משרה בה ולא תהא רשאית לפטור נושא משרה בה, בשל כל אחד מאלה:

149.1 הפרת חובת אמונים, למעט לעניין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כלפי החברה כאשר נושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

149.2 הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;

149.3 פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;

149.4 קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליו.

150. בכפוף להוראות חוק החברות:

150.1 החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה בחברה האחרת, בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 148 לעיל, שתוטל עליו בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה האחרת, ובלבד שההתחייבות תוגבל לסוגי אירועים שלדעת הדירקטוריון ניתן לצפותם, בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ולסכום שהדירקטוריון קבע כי הוא סביר בנסיבות העניין.

150.2 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 150.1 לעיל, החברה רשאית לשפות נושא משרה בחברה האחרת בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 148 לעיל, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה האחרת;

150.3 אין בהוראות דלעיל ולא יהיה בהן, כדי להגביל את החברה בכל דרך שהיא לעניין התקשרותה בחוזה לביטוח אחריות ו/או לעניין שיפוי, בקשר למי שאינם נושאי משרה בחברה או נושאי משרה בחברה האחרת, לרבות עובדים, קבלנים או יועצים של החברה.

לעניין סעיפים 144-150 לעיל משמעות המונח "נושא משרה" תהא בהתאם למשמעות הנודעת לו בחוק החברות, חוק ניירות ערך (לרבות הגדרת המונח "נושא משרה בכירה") וכן כל חוק אחר החל על נושאי המשרה בעת מילוי תפקידם בחברה.

<u>דיבידנדים, קרנות, מניות הטבה והיוון קרנות ורווחים</u>

151. הדירקטוריון רשאי ומוסמך להחליט על חלוקת דיבידנד.

152. הדירקטוריון בהחלטתו על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת ובלבד שהחלטות בדבר חלוקת דיבידנד יעשו בכפוף לכל דין ובכלל זה באופן התואם את דרישות פקודת מס הכנסה מקרן השקעות במקרקעין ובאופן אשר ישמר את מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין ("**מגבלת דיבידנד מותר**"). איבדה החברה את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין כאמור, לא תהיה עוד החברה מוגבלת במגבלת דיבידנד מותר כאמור לעיל.

153. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, כאמור בסעיפים 151 ו-152 לעיל, להפריש מתוך הרווחים סכומים כשלהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה או לקרנות אחרות אשר ישמשו לפי שיקול דעת הדירקטוריון לצרכים כלשהם או לדיבידנד מיוחד או להשוואת דיבידנד או למטרות כלשהן, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. כמו כן, רשאי הדירקטוריון להותיר בחברה רווחים שאין בכוונתו להחליט על חלוקתם מבלי להעבירם לקרנות כאמור לעיל.

154. עד שייעשה שימוש בקרנות האמורות, רשאי הדירקטוריון להשקיע את הסכומים

שהופרשו כאמור לעיל ואת כספי הקרנות, בכל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה לצורך עסקי החברה, מבלי להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שקבע.

.155

155.1 בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, להחליט על הקצאת מניות שלהן ערך נקוב, בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב ("**מניות בתמורה מופחתת**"), לרבות מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותו של מונח זה בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום השווה להפרש שבין הערך הנקוב לבין התמורה או בכל סכום אחר.

155.2 החברה, תקבע אם מניות ההטבה המוקצות יהיו מסוג אחד בלבד לכל בעלי המניות מבלי להתחשב בסוגי המניות המוחזקות על ידם או שלכל בעל מניה כאמור יחולקו מניות מאותו סוג בגין כל סוג מניות המוחזק על ידו.

155.3 המניות שיוקצו על פי סעיף זה ייחשבו כנפרעות במלואן.

.156 אם תקצה החברה מניות הטבה במועד בו יהיו לחברה ניירות ערך שהונפקו על ידי החברה והמקנים למחזיקים בהם זכויות להמירם במניות של החברה או אופציה לרכוש מניות של החברה (וזכויות ההמרה או אופציות כאמור ייקראו להלן: "**ניירות הערך ההמירים**"; המניות שינבעו מההמרה או ממימוש האופציה, לפי העניין, ייקראו להלן: "**מניות ההמרה**"), תשמרנה זכויות המחזיקים בניירות הערך ההמירים כך שמספר מניות ההמרה שמחזיק נייר הערך ההמיר יהיה זכאי להן עם המרתם, יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק נייר הערך ההמיר היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו המיר את נייר הערך.
מספר מניות ההמרה לא יגדל, ושער ההמרה עבור מנית המרה אחת לא יופחת, במקרה של הנפקות (כולל הנפקות לבעלי עניין), שאינן מהוות חלוקת מניות הטבה.

.157 לשם ביצוע כל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד או הקצאת מניות הטבה או מניות בתמורה מופחתת כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון:

157.1 ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר בקשר לכך ולנקוט בכל הצעדים שיראו לו כדי להתגבר על קושי זה.

157.2 להוציא תעודות על שברי מניות או להחליט ששברים או שברים בסכום הנמוך מסכום מסויים שיקבע הדירקטוריון, לא יובאו בחשבון לשם התאמת זכותם של בעלי המניות או למכור שברי מניות ולשלם את התמורה (נטו) לזכאים להם.

157.3 לחתום בשם בעלי המניות על כל חוזה או שמסמך אחר שיהיה דרוש לשם מתן תוקף להקצאה ו/או לחלוקה, ובמיוחד, לחתום ולהגיש לרישום מסמך בכתב כאמור בסעיף 291 לחוק החברות.

157.4 לקבוע את השווי של נכסים מסויימים שיחולקו ולהחליט כי תשלומים במזומנים ישולמו לבעלי המניות על סמך השווי שנקבע.

157.5 להקנות מזומנים או נכסים מסויימים לנאמנים לטובת מי שזכאים להם, כפי שייראה למועיל בעיני הדירקטוריון.

157.6 לעשות כל סידור או הסדר אחר שיהיה דרוש לדעת הדירקטוריון כדי לאפשר את ההקצאה, או החלוקה, לפי העניין.

.158 בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה ולהוראות תקנון זה, דיבידנד או מניות הטבה, יחולקו לבעלי המניות באופן יחסי לסכום ההון הנפרע על ערכה הנקוב של כל מניה.

159. דיבידנד או זכויות הנאה אחרות בגין מניות לא ישאו ריבית או הפרשי הצמדה מסוג כלשהו.

160. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שהתמורה שנקבעה עבורה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ולגבות כל סכום כאמור או תמורה שתתקבל ממכירת כל מניות ההטבה או זכות הנאה אחרת, על חשבון החובות או ההתחייבויות בגין המניה האמורה, זאת, בין אם המניה האמורה בבעלותו הבלעדית של בעל המניה החייב ובין אם במשותף עם בעלי מניות אחרים.

161. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה, עד שירשם אותו אדם כבעליה של מניה או עד שיעבירה כדין.

162. הדירקטוריון רשאי לקבוע, מעת לעת, את דרכי תשלום הדיבידנדים או הקצאת מניות ההטבה ואת כל ההסדרים הקשורים בכך, הן לגבי בעלי המניות הרשומים והן לגבי בעלי המניות שאינם רשומים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע, כדלקמן:

162.1 בכפוף לאמור בתקנת משנה 162.2 להלן, דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים ישולמו לבעלי מניות רשום, על ידי משלוח המחאה בדואר לכתובתו, כפי שהיא רשומה במרשם בעלי המניות, או במקרה של בעלים רשומים במשותף במניה למי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה. כל משלוח של המחאה כאמור ייעשה על סיכונו של בעל המניות הרשום. הדירקטוריון רשאי לקבוע כי סכום הנמוך מסכום מסויים שיקבע שעל ידי הדירקטוריון לא ישלח בהמחאה;

162.2 הדירקטוריון רשאי לקבוע שהתשלום יעשה במשרד או בכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון.

162.3 דיבידנד שיחולק לבעלי מניות שאינם רשומים, יועבר לבעלי המניות האמורים באמצעות החברה לרישומים או בכל דרך אחרת שתיקבע על ידי הדירקטוריון.

163. הדירקטוריון רשאי להשקיע דיבידנד שתשלומו לא נדרש לאחר שהוכרז עליו או להשתמש בו באופן אחר לטובת החברה עד שיידרש. דיבידנדים שלא נדרשו במשך שבע שנים לאחר שהוכרזו, יראו את הזכאי להם כמוותר עליהם והם יוחזרו לבעלות החברה.

164.

164.1 לצרכי סעיף 161 לעיל, רשאי הדירקטוריון, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו, להקצות לנאמנים או לקרואי שם שימונו על ידם למטרה זו, את ניירות הערך שיש להקצותם לבעלים של שטרי מניה ולתת לנאמנים או קרואי שם, כאמור, הוראות בקשר לניירות הערך האמורים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון. כל הקצאה כאמור לעיל, תיחשב כהקצאה והוצאה, כדין, לבעלים של שטרי מניה, וכל פעולות קרואי השם או הנאמנים, כאמור, יהיו בני תוקף ויחייבו את הבעלים של שטרי המניה.

164.2 בנוסף לאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע באותה הודעה מועד שלא יפחת משישה חודשים מיום פרסומה בעיתונות, לראשונה, שלאחריו כל נייר ערך או נכס אחר שחולק ולא נדרש, יימכר על ידי הנאמנים או קרואי השם, וכל אדם שיופיע לאחר מועד זה ויציג את התלוש שנקבע בהודעה, יהא זכאי לקבל רק את התקבולים, נטו, מהמכירה של ניירות הערך או הנכסים לפי העניין, והריבית שנצטברה בגינם.

164.3 החברה, הנאמנים או קרואי השם יהיו רשאים להכיר בזכותו המוחלטת של האדם שיציג בצורה האמורה לעיל את התלוש שנקבע בהודעה, לכל זכויות ההנאה הנובעות מהחלוקה והמתייחסות למניות הכלולות בשטר המניה, אליה שייך התלוש, ומסירת התלוש תהווה הפטר מלא לחברה וכן לנאמנים או לקרואי השם, למסירתם של ניירות הערך שחולקו או של התקבולים בגין מכירתם, למציג התלוש, לפי העניין.

מסמכי החברה

165. לבעלי המניות תהא זכות עיון במסמכי החברה המפורטים בסעיף 184 לחוק החברות, בהתקיים התנאים שנקבעו לכך.

166. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 165 לעיל, רשאי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו, להחליט על מתן זכות עיון במסמכי החברה, או כל חלק מהם, לרבות לבעלי מניות, כולם או חלקם, כפי שימצא לנכון.

167. לבעלי המניות לא תהא זכות עיון במסמכי החברה או בכל חלק מהם, אלא אם הוענקה להם זכות כאמור, על פי חוק החברות או על פי תקנון זה או אם הורשו לכך על ידי הדירקטוריון, כאמור בסעיף 168 לעיל.

168. בכפוף להוראות כל דין, כל ספר, פנקס או מרשם שהחברה חייבת בניהולו, על פי דין או על פי תקנון זה, ינוהל על ידי אמצעים טכניים, מכניים, או אחרים, כפי שיחליט הדירקטוריון.

דוחות כספיים

169. הדוחות הכספיים של החברה יאושרו על ידי הדירקטוריון ויחתמו בידי מי שיוסמך לכך על ידי הדירקטוריון וכנדרש על פי דין.

מבקר פנימי

170. דירקטוריון החברה ימנה לחברה מבקר פנימי, לפי הצעת ועדת הביקורת.

171. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יושב ראש הדירקטוריון.

172. המבקר הפנימי יגיש לאישור ועדת הביקורת, הצעה לתכנית עבודה שנתית או תקופתית וועדת הביקורת תאשר אותה בשינויים הנראים לה.

רואה חשבון מבקר

173. רואה חשבון מבקר או רואי חשבון מבקרים יתמנו בכל אסיפה שנתית, וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה.
על אף האמור לעיל, רשאית האסיפה הכללית למנות רואה חשבון מבקר או רואי חשבון מבקרים לתקופה ארוכה יותר, שלא תארך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונה או מונו, לפי העניין.

174. מונה לחברה רואה חשבון מבקר, כאמור בסעיף 173 לעיל, יקבע הדירקטוריון את שכרו עבור פעולת הביקורת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

175. שכרו של רואה החשבון המבקר בעבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת, ייקבע בידי הדירקטוריון.

הודעות

176. מתן הודעות או מסירת מסמכים לבעלי מניות (לרבות חברה לרישומים) על פי הוראות החוק או על פי תקנון זה ייעשו באחת הדרכים הנזכרות להלן בפרק זה:

176.1 הודעה על אסיפה כללית תימסר כאמור בסעיף 70 לעיל.

176.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית למסור הודעה או מסמך לבעל מניה, על ידי מסירה ביד, או על ידי פקסימיליה או על ידי משלוח בדואר או על ידי דואר אלקטרוני; משלוח בדואר ייעשה לפי כתובתו של בעל המניה, הרשומה במרשם, או אם אין כתובת רשומה כזו, לפי הכתובת שנמסרה על ידו לחברה

לשם משלוח הודעות אליו.

176.3 הודעה הנמסרת באמצעות שיגור בפקסימיליה, תישלח לבעל המניה, בהתאם למספר הפקסימיליה שנמסר על ידו לחברה.

176.4 הודעה הנמסרת בדואר אלקטרוני תישלח לבעל מניה בהתאם לכתובת הדואר האלקטרוני שמסר לחברה.

177. הודעה או מסמך שנמסרו לידיו של בעל מניה, ייחשבו כאילו נמסרו במועד מסירתם לידיו. הודעה או מסמך שנשלחו על ידי הדואר, יחשבו כאילו נמסרו כהלכה, אם נמסרו למשלוח בבית דואר כשהם נושאים את הכתובת הנכונה ומבויילים כדין. המסירה תיחשב כאילו בוצעה בזמן שבו היה המכתב נמסר בדרך הרגילה על ידי הדואר, ולא יותר משלושה ימים מהתאריך שבו נמסר המכתב המכיל את ההודעה כאמור בבית הדואר. הודעה שנשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני תיחשב כנמסרת עשרים וארבע שעות לאחר שיגורה.

178. אין באמור לעיל כדי להטיל חובה על החברה למסור הודעה לבעל מניה שלא מסר כתובת למסירת הודעות.

179. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית החברה למסור הודעה לבעלי המניות, על ידי פרסום ההודעה פעם אחת, בשני עיתונים יומיים המתפרסמים בישראל, בשפה העברית, הן בנוסף והן במקום מסירת ההודעה, כאמור בסעיף 176 לעיל. תאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.

180. החברה רשאית להודיע על מסירת מסמך במשרד או בכל מקום אחר שיקבע הדירקטוריון או בכל דרך אחרת לרבות באמצעות האינטרנט.

181. לבעלים במשותף במניה רשאית החברה למסור הודעה או מסמך על ידי משלוחם לשותף ששמו נזכר לראשונה במרשם בעלי המניות, לגבי אותה מניה.

182. מסירת הודעה או מסמך לאחד מבני המשפחה הגרים עם האדם שלו הם מיועדים תיחשב כמסירתם לידיו של אותו אדם.

183. כל אדם שנתגלגלה לידיו זכות לכל מניה, מכוח הדין, על פי העברה או בדרך אחרת, תחייב אותו כל הודעה ביחס לאותה מניה, שנמסרה כדין לאדם שממנו נשאבה זכותו לאותה מניה, בטרם נרשמו פרטיו במרשם.

184. כל מסמך או הודעה שנמסרו לבעל מניות בחברה, בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגלו או פירוקו של אותו בעל מניות או הסבת הזכות במניות, על פי דין (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח או מסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעונין באותן מניות ו/או הזכאי להן מכוח הסבת הזכות, על פי דין, בין אם ביחד עם אותו בעל מניות ובין אם מכוחו או במקומו.

185. בכפיפות להוראות כל דין, רשאי בעל מניה, דירקטור או כל אדם אחר, אשר זכאי לקבל הודעה לפי תקנון זה או לפי החוק, לוותר על קבלתה, בין מראש ובין בדיעבד, בין למקרה מיוחד ובין באופן כללי, ומשעשה כן יחשב הדבר כאילו ניתנה ההודעה כדין, וכל הליך או פעולה, שבגינן היה צריך לתת את ההודעה, יחשבו כתקפים ושרירים.

186. אישור בכתב חתום על ידי דירקטור או על ידי מזכיר החברה בדבר משלוח מסמך או מתן הודעה באיזה מהאופנים המפורטים בתקנון זה, ייחשב כהוכחה מכרעת לגבי כל פרט הכלול בו.

187. כל אימת שיש לתת הודעה מוקדמת של מספר ימים או הודעה שכוחה יפה במשך תקופה מסוימת, יובא יום המסירה במניין מספר הימים או התקופה, פרט אם נקבע אחרת. ניתנה הודעה ביותר מאחת הדרכים המפורטות לעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה במועד המוקדם ביותר שבו היא נחשבת כנמסרת, כאמור לעיל.

<u>מיזוג</u>

188. בכפוף להוראות חוק החברות, הרוב הדרוש להחלטת האסיפה הכללית בדבר מיזוג הינו רוב מיוחד.

<u>פירוק</u>

189. החלטה של האסיפה הכללית בדבר פירוק החברה תיעשה באישור חברת הניהול ובהחלטת האסיפה הכללית ברוב מיוחד.

190. במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי - אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון זה או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי - תחולנה ההוראות הבאות:

190.1 אם נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה אינם מספיקים להחזרת כל הון המניות הנפרע, והיחס בין הסכום המשולם לבין הערך הנקוב אינו שווה בכל מניות החברה, אזי יוציא המפרק דרישות תשלום כאלה שישוו את היחס הנ"ל. נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה בתוספת הסכומים שיגבו מכח דרישות התשלום שיוצאו עפ"י סעיף זה (במידה והוצאו) יקראו "**הנכסים העודפים**".

190.2 המפרק יחלק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות בכפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות לפי סדר העדיפות והיחס הבאים:

190.2.1 החזר הון המניות - פרי פסו באופן יחסי להון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות.

190.2.2 יתרת הנכסים העודפים (במידה וקיימת) - פרי פסו באופן יחסי להון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות ולמטרה זו יחשב כל סכום שלא נדרש על מניות כנפרע, ואילו כל סכום שנדרש ועמד לפרעון ולא שולם עד למועד תחילת הפרוק לא ייכלל בהון הנפרע למטרת חלוקה זו.

190.3 באישורה של האסיפה הכללית בהחלטה שנתקבלה ברוב מיוחד, יכול המפרק לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל נכס מהנכסים העודפים לידי נאמן בפקדון לזכות בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון.

<u>ארגון מחדש</u>

191. במקרה של מכירת נכסי החברה רשאים הדירקטורים, או המפרקים במקרה של פרוק, אם הוסכמו לכך על ידי החלטה מיוחדת, לקבל מניות נפרעות במלואן או בחלקן, אגרות חוב או כל בטחונות של כל חברה אחרת בין ישראלית ובין זרה, בין שקיימת ובין בתהליכי יסוד לשם קניית נכסי החברה בשלמותם או בחלקם, והדירקטורים או המפרקים רשאים לחלק בעין כאלה מניות או אגרות חוב או בטוחות או כל רכוש אחר של החברה ובין בעלי המניות בלי מימושם, או רשאים להפקידם בנאמנות עבורם, וכל החלטה מיוחדת יכולה להורות על חלוקה או הקצאה של מזומנים מניות או בטוחות אחרות, זכויות או רכוש, באופן אחר מאשר בהתאם לזכויותיהם החוקיות של בעלי המניות או המשתתפים של החברה, ותמורת הערך של הבטוחות או הרכוש במחיר ובאופן אשר האסיפה תורה, וכל בעלי המניות יקבלו את הערך או החלוקה שאושרה כנ"ל ויוותרו על זכויותיהם הקיימות, פרט למקרה בו החברה עומדת בפני פירוק או נמצאת בהליכי פרוק, והזכויות החוקיות (אם ישנן) בהתאם להוראות הפקודה, אינן ניתנות לשינוי או לביטול על ידי הוראת סעיף זה.

<u>חברת הניהול</u>

192. בכל עת שבה תפעל החברה כקרן להשקעות במקרקעין על פי הפקודה תתקשר החברה בהסכם ניהול עם חברת ניהול ("**חברת הניהול**"), כך שהחברה תנוהל על ידי חברת הניהול אשר תספק לחברה שירותי ניהול על פי הסכם למתן שירותי ניהול ("**הסכם שירותי הניהול**").

193. עם סיום תוקפו של הסכם שירותי הניהול, דירקטוריון החברה (בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על-פי דין) ימנה מחדש חברת ניהול לפי שיקול דעתו ("**מועד בחירת חברת הניהול החדשה**" ו-"**חברת הניהול החדשה**", בהתאמה) בהתאם להוראות הבאות

(מובהר כי בדיונים ובהחלטות בדירקטוריון החברה בדבר מינוי מחדש של חברת ניהול לא ישתתפו דירקטורים מטעם חברת הניהול):

194. <u>דירקטוריון החברה יבחר את חברת הניהול החדשה בהתאם לשלבים הבאים</u>:

194.1 <u>שלב ראשון - בדיקת העמידה בתנאי הסף</u> - ייבדקו כל ההצעות אשר תתקבלנה בחברות ניהול פוטנציאליות ("**המציעות**") עד למועד האחרון להגשת ההצעות אשר ייקבע על ידי הדירקטוריון, ותיבחן עמידתן בכל תנאי הסף המפורטים להלן:

194.1.1 המציעה תהיה בעלת ניסיון של 4 שנים ומעלה בניהול חברה ציבורית בישראל.

194.1.2 לדעת דירקטוריון החברה לא קיים חשש לניגוד אינטרסים בין המציעה לבין החברה ובכלל זה לא קיימים סכסוכים מהותיים או הליכים משפטיים מהותיים שבהם החברה והמציעה היו צדדים להן.

לא עמדה מציעה כלשהי כתנאי אחד או יותר מתנאי הסף שלעיל, לא תיבחן הצעתה לשמש כחברת הניהול של החברה והיא לא תמונה לחברת הניהול של החברה.

194.2 <u>שלב שני - ניקוד רכיבי האיכות בהתאם לפרמטרים הבאים</u> - ינוקדו כל ההצעות אשר יתקבלו עד למועד האחרון להגשת הצעות אשר ייקבע על ידי הדירקטוריון ואשר יעמדו בתנאי הסף, בהתאם לפרמטרים המפורטים להלן:

194.2.1 ניסיון של ארבע (4) שנים ומעלה בניהול חברה ציבורית אשר תחום עיסוקה העיקרי הינו נדל"ן בישראל יזכה את המציעה בשלושים (30) נקודות.

194.2.2 ניסיון של ארבע (4) שנים ומעלה בניהול קרן להשקעות במקרקעין בישראל יזכה את המציעה בעשר (10) נקודות נוספות

194.2.3 ניסיון של ארבע (4) שנים ומעלה בניהול קרן להשקעות במקרקעין בישראל אשר תחום עיסוקה העיקרי הינו מקרקעין לצרכי דיור להשכרה כהגדרתו בפקודת מס הכנסה יזכה את המציעה בחמש עשרה (15) נקודות נוספות.

194.2.4 ניסיון של ארבע (4) שנים ומעלה בניהול קרן להשקעות במקרקעין למגורים שהיקף המאזן שלה לתום הרבעון האחרון שהסתיים בטרם המועד האחרון להגיש הצעות, עולה על למעלה משמונים אחוז (80%) מהיקף המאזן של החברה לאותו מועד יזכה את המציעה בחמש (5) נקודות נוספות.

194.2.5 התרשמות חברי דירקטוריון החברה מאיכות חברת הניהול המוצעת ונותני השירותים באמצעותה לרבות ניסיונם המקצועי, המוניטין שלהם וכיו"ב תזכה את המציעה בעד ארבעים (40) נקודות נוספות.

לעניין זה, "**קרן להשקעות במקרקעין למגורים**" הינה קרן להשקעות במקרקעין בישראל אשר מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה מהווים יותר משבעים וחמישה אחוז (75%) מסך המקרקעין המניבים שלה במרבית (למעלה מחמישים ואחת אחוז (51%)) מתקופת ניהולה על ידי המציעה.

194.3 <u>שלב שלישי - בחירת חברת הניהול החדשה</u> - לאחר ביצוע השלבים כאמור, הדירקטוריון ישקלל את ניקוד רכיבי האיכות המפורטים בשלב השני. חברת הניהול בעלת הניקוד המצטבר הגבוה ביותר, בכפוף לעמידתה בתנאי הסף הנ"ל, תיקבע כחברת הניהול החדשה וייחתם עמה הסכם ניהול חדש ("**הסכם הניהול החדש**").

195. תוקפו של הסכם הניהול החדש יהא לתקופה של עד שבע (7) שנים ממועד חתימת הסכם הניהול החדש ועם סיומו דירקטוריון החברה ימנה חברת ניהול ויתקשר בהסכם ניהול חדש בתנאים המפורטים לעיל בשינויים המחויבים, אך מאותה עת, לא יהיה דירקטוריון החברה כפוף עוד, בבחירת חברת הניהול, לתנאים המפורטים בס"ק 194.2 ו-194.3 לעיל.

196. התמורה בגין שירותי הניהול אשר תשלם החברה לחברת הניהול החדשה בהסכם הניהול החדש תהה זהה לתמורה ששולמה לחברת הניהול כפי שנקבעה בהסכם הניהול הראשון בו התקשרה החברה עם חברת הניהול ושיכנס לתוקפו עם רישום מניותה של החברה למסחר בבורסה. מתום שתי כהונות של חברת הניהול לחברה, קרי ממועד בחירת חברת הניהול לאחר תום הסכם הניהול החדש, התמורה בגין שירותי הניהול תיקבע במו"מ בין החברה למציעות או מי מהן.

197. חברת הניהול עמה התקשרה החברה בהסכם ניהול תוכל להמשיך ולהיבחר לשמש חברת הניהול של החברה מספר בלתי מוגבל של פעמים נוספות.

198. מדיניות התגמול של החברה תהיה כפופה, בכל מקרה, להוראות תקנון החברה.

199. סעיפים 192 עד 199 זה, יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי המניות בחברה המחזיקים בלפחות ארבעים אחוז (40%) ממניות החברה.

פרק 5 - תמורת ההצעה

5.1 **<u>תמורת ההצעה</u>**

5.1.1 התמורה המיידית הצפויה (ברוטו) מהנפקת ניירות הערך המוצעים פי תשקיף זה, בהנחה של הנפקת כל ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף במחיר ליחידה, הינה 220,000 אלפי ש"ח ("**תמורת ההנפקה המיידית**"). התמורה הנוספת (ברוטו) שצפויה להתקבל עד ליום 28 בפברואר 2024, בגין מימוש כל כתבי האופציה (סדרה 1) המוצעים לפי תשקיף זה (ככל שימומשו כאמור ובכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 2.3.2.9 לפרק 2 לתשקיף), הינה סך של כ-264,000 אלפי ש"ח.

התמורה הצפויה מההנפקה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, ההוצאות המשוערות הכרוכות בה, והשיעור שמהוות הוצאות ההנפקה מתמורת ההנפקה הצפויה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א2)(1) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007.

5.1.2 יובהר כי, כל ההוצאות הכרוכות בהנפקה עד למועד השלמתה מומנו על-ידי אאורה. בהתאם, בכפוף להשלמת הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה וקבלת תמורת ההנפקה, תשיב החברה לאאורה את מלוא סכום ההוצאות כאמור.

5.2 **<u>ייעוד התמורה</u>**

5.2.1 בכוונת החברה לעשות שימוש בסך של כ-190 מיליוני ש"ח מתוך תמורת ההנפקה המיידית אשר תתקבל על פי תשקיף זה, לשם תשלום לאאורה (לרבות בדרך של הפקדת כספים בנאמנות, אם וככל שנדרש) בגין חלק מתשלומי התמורה לפי הסכמי מכר אאורה, כמפורט בנספח 6ב' (תיאור הסכמי מכר אאורה) המצורף לפרק 6[1] לתשקיף וכן תשלום מס רכישה ושכר טרחת עורכי דין בגין הנכסים הנרכשים ("**התמורה הייעודית לנכסים הנרכשים**").

5.2.2 יתרת תמורת ההנפקה המיידית (ככל שתישאר כזו) וכן תמורה נוספת שתתקבל (אם תתקבל) ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) תשמש את החברה למימוש האסטרטגיה העסקית של החברה, כמפורט בסעיף 6.24 לפרק 6 לתשקיף, למימון פעילותה העסקית השוטפת ו/או לצרכיה האחרים של החברה, לרבות אך לא בהכרח תשלום בגין יתרת התמורה בגין הנכסים הנרכשים נשוא הסכמי מכר אאורה והכל כפי שייקבעו ויוגדרו על ידי דירקטוריון החברה, מעת לעת.

5.2.3 עד לשימוש בתמורת ההנפקה המיידית כאמור, החברה תשקיע את תמורת ההנפקה המיידית באפיקים סולידיים כגון פיקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות ו/או קונצרניות בעלות דירוג אשראי, מק"מ וכד', כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת. לצורך האמור לעיל, לא תיחשב כהשקעה באפיקים סולידיים, השקעה בנגזרים (מעו"ף או מט"ח), במניות או

[1] חלק זה משקף את התמורה שהחברה תידרש לשלם לאאורה בהתאם להסכמי מכר אאורה בתקופה של 12 חודשים ממועד הפיכת החברה לציבורית.

מכשירים נוספים, אשר נכס הבסיס שלהם הינו מניות או מדדי מניות או אופציות במעוף או רכישת או כתיבת פוזיציות בנגזרים (למעט אם הדבר יעשה לצורך הגנה על נכסי החברה).

5.2.4 יובהר, כי תמורת ההנפקה אינה מספקת לצורך מלוא התשלום בגין הנכסים הנרכשים כמפורט בהסכמי מכר אאורה, וכי לצורך השלמת התשלום בגין הנכסים הנרכשים כאמור, תידרש החברה לבצע גיוס/י הון ו/או חוב (בשים לב למגבלות המינוף החלות על החברה כמפורט בסעיף 6.19 לפרק 6 לתשקיף). יתרת התמורה בגין הנכסים הנרכשים שעל החברה לשלם לאאורה, לאחר ביצוע התשלום מתוך התמורה הייעודית לנכסים הנרכשים, תעמוד על סכום של כ-422 מיליוני ש"ח ("**יתרת התמורה בגין הנכסים הנרכשים**") כאשר לצורך ביצוע תשלום מלוא יתרת התמורה כאמור, תידרש החברה לגיוס/י הון ו/או חוב ("**הגיוס הנוסף**").

מועדי התשלום של יתרת התמורה בגין הנכסים הנרכשים במסגרת הסכמי מכר אאורה, בהנחה כי התשלום הראשון בגין הנכסים הנרכשים יהיה בחודש מרץ 2021 ולאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה עד לאותו המועד) הינם כדלקמן:

מועד התשלום (ממועד הפיכת החברה לציבורית)	**הסכום הנדרש (במיליוני ש"ח)**
0 עד 12 חודשים	(ישולם מתוך התמורה הייעודית לנכסים הנרכשים)
12 עד 24 חודשים	כ-56
24 עד 36 חודשים	כ-266
36 עד 48 חודשים	--
48 עד 60 חודשים	כ-100
סה"כ	**כ-422**

מועדי התשלום של יתרת התמורה בגין הנכסים הנרכשים במסגרת הסכמי מכר אאורה הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מובהר בזאת, כי: (א) מועדי תשלום יתרת התמורה בגין הנכסים הנרכשים כמפורט לעיל הינם בהתבסס על מועדי המסירה הקבועים בהסכמי המכר והתמורה שנקבעה לתשלום באותו מועד. בהתאם, שינוי במועד המסירה יביא לשינוי במועד התשלום בהתאמה; (ב) פריסת מועדי התשלום על פני התקופה מניחה כי התשלום הראשון בגין הנכסים הנרכשים יהיה בחודש מרץ 2021, לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה עד לאותו מועד. ככל שהשלמת ההנפקה תתבצע לאחר מועד זה ומאחר שמועדי התשלום נקבעו לפי מועדי המסירה (שהינם בשליטת אאורה וככל שאלו לא ישתנו), הרי שהסכום בכל אחת מהתקופות עשוי להשתנות והמועד האחרון לתשלום יתרת התמורה יתקצר.

למען הסר ספק יובהר כי, היקף גיוס החוב שתוכל החברה לגייס (על בסיס הנכסים הנרכשים בלבד, לרבות באמצעות המערכת הבנקאית) הינו מוגבל ונמוך מיתרת התמורה בגין הנכסים

הנרכשים וזאת לאור מגבלות המינוף החלות על החברה (כמפורט בסעיף 6.19.2 לפרק 6 לתשקיף).[2]

יובהר, כי ביום 18 באוגוסט 2020, התקבלה החלטת מיסוי מרשות המסים לפיה שווי הנכסים לצורך בחינת עמידת החברה בתנאים הכמותיים הקבועים בסעיפים 64א3(א)(5) ו-64א3(א)(5א) בפקודה (לרבות מגבלות המינוף החלות על החברה כמפורט בסעיף 6.19.2.1 לפרק 6 לתשקיף) יקבע בהתאם לשווי ההוגן של המקדמה ששולמה על-ידי החברה (נכון לכל תקופת דיווח רלוונטית לפקודה). דהיינו, סך החוב שתוכל החברה לגייס ייגזר מהשווי ההוגן של המקדמות ששולמו (נכון לכל תקופת דיווח) בגין הנכסים הנרכשים (ולא מהשווי המלא של הנכסים הנרכשים בהתאם להסכמי המכר).[3] לפירוט סכום החוב שתוכל החברה לגייס על בסיס הנכסים הנרכשים בלבד ראו סעיף 6.19.2.1 לפרק 6 לתשקיף.

בנוסף, החברה התחייבה כי עד למועד המימוש האחרון של כתבי האופציה (סדרה 1) המוצעים לציבור במסגרת תשקיף זה, היא לא תנפיק מניות בשווי הנמוך ממחיר מניה השווה לסך ההון העצמי של החברה בדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר לקבלת החלטת הדירקטוריון לביצוע ההנפקה, חלקי סך המניות בהון המונפק והנפרע של החברה. לפירוט ראו סעיף 6.1.6(2) לפרק 6 לתשקיף.

יצוין, כי אי עמידה בתשלומים עבור הנכסים הנרכשים בהתאם להסכמי מכר אאורה מהווה הפרה של הסכם המכר ומקנה למוכרת זכות ביטול ופיצוי מוסכם בשיעור של 10% ממחיר הנכס. לפרטים נוספים ראו סעיפים 2.4.6.7 ו-3.9 לנספח 2ב' (תיאור הסכמי מכר אאורה) המצורף לפרק 6 לתשקיף.

5.2.5 בנוגע לתשקיף המדף, במידה ויוצעו בעתיד ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה ועל פי דוחות הצעת מדף, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימוש האסטרטגיה העסקית של החברה ולמימון פעילותה העסקית השוטפת ו/או לצרכיה האחרים של החברה, והכל כפי שייקבעו ויוגדרו על ידי דירקטוריון החברה, מעת לעת. היה וייקבע ייעוד ספציפי לתמורת ניירות הערך על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

5.3 **<u>סכום מינימלי</u>**

הסכום המינימלי שיש להשיגו בהנפקה על פי תשקיף זה, נקבע על סך 220 מיליון ש"ח. לא התקבלו הזמנות בסך השווה או העולה על הסכום המינימלי עד למועד סגירת רשימת החתימות, תתבטל הנפקת ניירות ערך על-פי תשקיף זה, החברה לא תגבה כספים מהמשקיעים וככל שיגבו כספים הם יוחזרו למזמינים תוך שבעה (7) ימים מתום התקופה להגשת הזמנות, ניירות הערך המוצעים לא יוקצו למזמינים והחברה תדווח בדיווח מיידי על ביטול ההנפקה.

5.4 **<u>חיתום</u>**

---

[2] על פי הפקודה ועל מנת לשמר את מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין, מחויבת החברה שלא ליטול הלוואות בסכום העולה על 60% משווי נכסיה שהם "מקרקעין מניבים" שאינם "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" (דירות למגורים המיועדות להשכרה), בתוספת 80% משווי נכסיה שהם "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" (דירות למגורים המיועדות להשכרה) או "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" (מקרקעין המיועדים להיות מקרקעין מניבי הכנסה מדיור להשכרה), ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים (כהגדרת מונח זה בפקודה).

[3] לפירוט בקשר עם החלטת המיסוי כאמור ראו ביאור 4(ו) לדוחות הכספיים.

ההצעה על פי תשקיף זה תובטח במלואה או בחלקה בחיתום על ידי קונסרציום חתמים בניהול דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, הכל בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2017. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, חיתום עמלת הפצה, ריכוז ויעוץ. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.14 בפרק 2 לתשקיף זה.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה ופעילותה

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

6.1. **<u>פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו</u>**

6.1.1. החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 14 בינואר 2020 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם אאורה ריט בע"מ (**"החברה"**).

6.1.2. בכוונת החברה לפעול כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 לפקודה. קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, כגון דירות מגורים להשכרה, מעונות סטודנטים, מרכזים מסחריים, משרדים, ויזמות בתחום הנדל"ן. בנוסף, קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה.

6.1.3. מטרתה העיקרית של החברה הינה לפעול בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, ברכישת והחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה, מעונות סטודנטים ושטחי מסחר נלווים למגורים בישראל בהם תשקיע החברה, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים אלו.

6.1.4. ממועד הקמת החברה ועד למועד פרסום תשקיף זה, אין ולא הייתה לחברה פעילות עסקית מהותית כלשהי, למעט התקשרויות בהסכמים כמפורט להלן:[1]

6.1.4.1. <u>הסכם שירותי ניהול</u>

ביום 20 בדצמבר 2020, נחתם הסכם ניהול (להלן: "**הסכם ניהול**") בין החברה לבין אאורה ניהול ריט בע"מ (להלן: "**חברת הניהול**"), לפיו תעמיד חברת הניהול לחברה שירותי ניהול לצורך פעילותה כקרן השקעות במקרקעין בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל. לפרטים בקשר עם הסכם הניהול, ראו סעיף 6.22.1 להלן.

6.1.4.2. <u>הסכמי רכישת נכסים</u>

ביום 26 באוגוסט 2020, נחתמו הסכמי מכר בין החברה לבין אאורה השקעות בע"מ (**"אאורה"**)[2], הסכמי מכר בין החברה לבין אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ (**"אאורה ישראל"**)[3] והסכמי מכר בין החברה לבין אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ (**"אאורה פיננסים"**)[4] (וכפי שתוקנו מעת לעת), לפיהם רכשה החברה יחידות דיור ב-5 פרויקטים, יחידות מסחר נלווה ב-3 פרויקטים (מתוך 5 הפרויקטים של יחידות דיור) וכן פרויקט אחד (1) של מעונות סטודנטים (**"הנכסים הנרכשים"**), כמפורט להלן (**"הסכמי מכר אאורה"**):

---

[1] כניסתם לתוקף של ההסכמים המפורטים בסעיפים 6.1.4.1-6.1.4.4 כפופה להשלמת הנפקת מניותיה של החברה לציבור על-פי תשקיף זה ורישומן למסחר בבורסה. יובהר כי הסכמי מכר אאורה כפופים לתנאים מתלים נוספים כמפורט בנספח 2ב ההמצורפת לתשקיף זה. בנוסף, החברה חתמה על התקשרויות שונות לצורך ביצוע ההנפקה, כגון הסכמי שכ"ט עם יועצים שונים, רכישת ביטוח וכיוצ"ב.

[2] חברה ציבורית בשליטתו של מר יעקב אטרקצ'י המחזיקה במלוא הונה המונפק של חברת הניהול.

[3] חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אאורה. אאורה ישראל מהווה את הזרוע היזמית של אאורה בישראל באמצעותה מוחזקים הפרויקטים של אאורה בישראל.

[4] חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אאורה העוסקת בפרויקטים של דיור להשכרה.

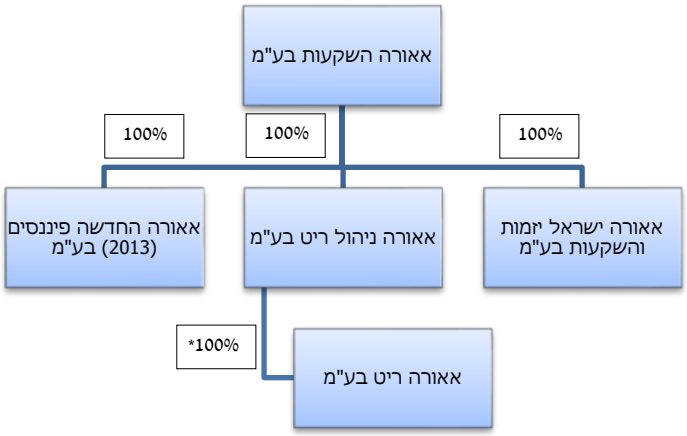
	שם הפרויקט	המוכרת	מספר יחידות הדיור שנרכשו	שטח יחידות הדיור שנרכשו (נטו) (במ"ר)	שטח המסחר[*] שנרכש (ברוטו) (מ"ר)
.1	מעונות סטודנטים - קריית אונו	אאורה פיננסים	69[**]	כ-2,615	-
.2	פרויקט בן שמן - לוד	אאורה	80	כ-7,917	כ-1,800
.3	שלב א' אאורה רמת השרון		20	כ-1,884	כ-1,000
.4	אאורה סיטי – חדרה	אאורה ישראל	62	כ-5,310	-
.5	אאורה רמת חן (שלם) – רמת גן		60	כ-4,523	-
.6	אונו וואלי - קריית אונו		30	כ-2,238	כ-1,250[***]
	סה"כ		**321**	**כ-24,487**	**כ-4,050**

[*] ראו פירוט בתיאור הפרויקטים בסעיפים 6.10.2, 6.10.4 ו-6.10.6 להלן.

[**] חדרי מעונות.

[***] לפרטים על אודות שטח פרויקט המעונות שהובא בחשבון לצורך הערכה של שווי הנכס ראו סעיף 6.10.2.6 להלן.

להלן תרשים מבנה אחזקות של אאורה בחברה, באאורה ישראל ואאורה פיננסים (נכון למועד התשקיף):



* נכון למועד התשקיף. לפירוט החזקות חברת הניהול בחברה מיד עם השלמת הצעת ניירות הערך לפי תשקיף זה, ראו סעיף 3.3 לפרק 3 לתשקיף.

לפרטים נוספים בקשר עם הסכמי מכר אאורה, ראו סעיף 6.22.2 להלן.

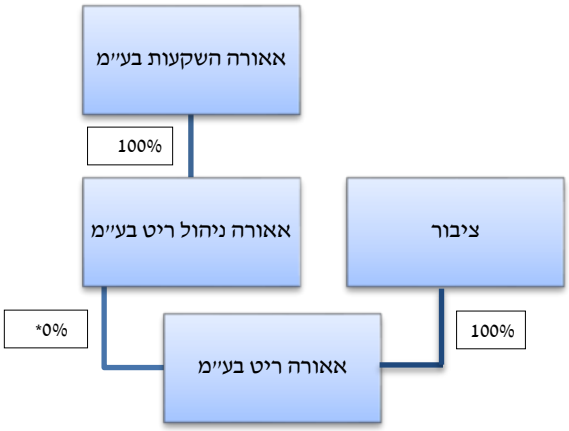
6.1.4.3. <u>הסכם הסדרת פעילות מול אאורה</u>

ביום 26 באוגוסט 2020, חתמו החברה ואאורה על הסכם הכולל הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין אאורה, הסדר מתן זכות הצעה ראשונה לחברה לרכישת יחידות דיור/יחידות מסחר מאאורה לחברה והסדר זכות שימוש בשמה של אאורה. לפרטים נוספים, בקשר עם הסכם הסדרת הפעילות ראו סעיף 6.22.3 להלן.

6.1.4.4. <u>הסכם שירותי ייזום</u>

ביום 20 בדצמבר 2020, נחתם הסכם שירותי ייזום (להלן: "**הסכם הייזום**") בין החברה לבין חברת הניהול, לפיו תעמיד חברת הניהול לחברה שירותי ייזום בתחום הפעילות של ייזום פרויקטים לצרכי דיור להשכרה. לפרטים בקשר עם הסכם הייזום, ראו סעיף 6.22.4 להלן.

6.1.5. <u>תרשים מבנה החזקות בחברה (לאחר השלמת ההנפקה)</u>:



* מיד לאחר השלמת ההצעה על-פי תשקיף זה תחזיק חברת הניהול 100 מניות של החברה אשר יהווה שיעור החזקה זניח. לפרטים על אודות המחזיקים בניירות הערך של החברה ראו סעיף 3.3 לפרק 3 לתשקיף.

בנוסף, אאורה הודיעה לחברה כי בכוונתה להגיש הצעה לרכישה של עד 15% ממניות החברה, והכל במסגרת ההצעה הלא אחידה על פי תשקיף זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.3.2 לפרק 3 לתשקיף. התרשים לעיל אינו כולל התייחסות למצב בו אאורה תרכוש מניות של החברה במסגרת ההנפקה.

6.1.6. <u>מגבלות שהחברה נטלה על עצמה</u>

בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה החברה התחייבה כי:

(1) עד למועד המימוש האחרון של כתבי האופציה (סדרה 1) המוצעים לציבור במסגרת תשקיף זה ("**מועד המימוש האחרון**"), לא לרכוש נכסי נדל"ן מניב למגורים ו/או נכסים מסחריים כהגדרת מונחים אלו בסעיף 6.2 להלן בתמורה להקצאה של מניות החברה; למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה האמור אינו חל על הנכסים הנרכשים.

(2) עד למועד המימוש האחרון, לא להנפיק מניות בשווי הנמוך ממחיר מניה השווה לסך ההון העצמי של החברה בדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר לקבלת החלטת הדירקטוריון לביצוע ההנפקה, חלקי סך המניות בהון המונפק והנפרע של החברה ("**מגבלת המחיר**"). על אף האמור לעיל, מגבלת המחיר כאמור לא תחול במקרה של הנפקת זכויות. על אף האמור לעיל, בהחלטה של האסיפה הכללית של החברה שהתקבלה ברוב רגיל, תוכל החברה לבטל את מגבלת המחיר כולה או מעת לעת ביחס להנפקת מניות ספציפית.

(3) ככל שהחברה תבקש לגייס הון באמצעות הנפקת מניות לאחר מועד המימוש האחרון וזאת לצורך רכישת נכסים חדשים – הרי שהחברה לא תנפיק מניות במקרה כאמור, במחיר נמוך משער הנעילה הנמוך ביותר ביום מסחר כלשהו (כפי שפורסם באתר הבורסה) במהלך 12 החודשים שקדמו למועד אישור דירקטוריון החברה את הנפקת המניות ("**מגבלת שער הנעילה**"). יובהר, כי מגבלת שער הנעילה תחול רק ביחס להקצאת מניות אשר הינה לצורך רכישת נכסים חדשים על ידי החברה ואין בה כדי להגביל את החברה מהנפקת מניות במקרים אחרים, לרבות אך לא רק: הנפקת מניות

לצורך מימון הפעילות השוטפת של החברה, הנפקת מניות לצורך תשלום בגין נכסים שנרכשו זה מכבר על ידי החברה (לרבות לצורך תשלום נוסף עבור נכס שבעת רכישתו עמד בהגדרת נכס חדש וטרם שולמה מלוא התמורה בגינו) ו/או הנפקת מניות לצורך פרעון חוב שהחברה לקחה (לרבות לצורך תשלום בגין נכס חדש).

למען הסר ספק, בסעיף זה "**נכס חדש**" – נכס שטרם שולם בגינו כל תשלום ושבמסמכי ההנפקה הוגדר במפורש שייעוד תמורת ההנפקה הינה עבור רכישת נכס חדש וככל שמדובר בהנפקה באמצעות הצעה פרטית, אזי בהתאם להחלטת הדירקטוריון ייעוד תמורת ההנפקה הינו לצורך רכישת הנכס החדש.

על אף האמור לעיל, בהחלטה של האסיפה הכללית של החברה שהתקבלה ברוב רגיל, תוכל החברה לבטל את מגבלת שער הנעילה כולה או מעת לעת ביחס להנפקת מניות ספציפית.

6.2. **<u>תחום הפעילות של החברה</u>**

כאמור לעיל, בכוונת החברה לפעול בעיקר בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 לפקודה דהיינו, רכישת מקבצי דירות למגורים, מעונות סטודנטים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב ("**הנכסים**" או "**נכסי הנדל"ן המניב למגורים**"), השכרת הנכסים ומתן שירותים הנלווים להשכרתם ("**תחום הנדל"ן המניב למגורים**"). כמו כן, החברה תפעל לייזום פרויקטים בתחום הדיור להשכרה.

בהתאם לסעיף 5 לתקנון החברה, החברה לא תרכוש נכסי נדל"ן מניב מסחריים (כגון: שטחי מסחר, חנויות ומשרדים) ("**נכסים מסחריים**") בהיקף העולה על 25% משווי כלל נכסי הנדל"ן של החברה, באותה עת. בנוסף, החברה לא תרכוש נכסים מסחריים אלא בפרויקט בו רכשה מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (כהגדרת מונחים אלו בפקודה). יובהר, כי לצורך פסקה זו, החברה רואה במעונות סטודנטים כנדל"ן מניב למגורים ואלו לא יחשבו בכל מקרה כנכסים מסחריים. שווי הנכסים המסחריים וכן שווי שאר נכסי הנדל"ן של החברה לצורך חישוב יחס הנכסים המסחריים מתוך כלל נכסי הנדל"ן של החברה כאמור, יהיה כמפורט להלן: (1) נכס שנרכש – בתקופת ההקמה, שווי הנכס יקבע לפי העלות הקבועה בהסכם הרכישה של הנכס. בסיום תקופת ההקמה, שווי הנכס יקבע לפי הגבוה מבין העלות הקבועה בהסכם הרכישה כאמור לבין שווי הנכס בדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים של החברה עובר למועד הבדיקה; (2) נכס בייזום – בתקופת ההקמה, השווי יקבע לפי שווי הפרויקט כגמור בהתאם לדוח שיוכן על ידי החברה (לצורך קבלת ההחלטת ההשקעה), כאשר ביחס לפרויקט המשלב מגורים ומסחר השווי כאמור ייוחס לכל אחד מהרכיבים (מגורים/מסחרי) בהתאם לחלקם היחסי בפרויקט. בסיום תקופת ההקמה, השווי יקבע לפי הגבוה מבין, שווי הפרויקט כגמור כפי שנקבע בדוח האפס של השמאי המלווה לפרויקט לבין שווי הנכס בדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים של החברה עובר למועד הבדיקה.

6.3. **<u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>**

לעניין השקעות בהון החברה ועסקאות בניירות הערך של החברה ראו סעיף 3.3 לפרק 3 לתשקיף.

6.4. **<u>חלוקת דיבידנדים</u>**

6.4.1. ממועד הקמת החברה ועד למועד פרסום תשקיף זה, החברה לא חילקה דיבידנדים.

6.4.2. <u>מדיניות חלוקת דיבידנדים</u>

החברה כפופה למגבלות החלוקה הקבועות בסעיף 302 לחוק החברות.

בנוסף, החברה מחויבת לפי הוראות הפקודה כקרן להשקעות במקרקעין, לחלק את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד ובשיעור אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט להלן:

6.4.2.1. 90% לפחות מההכנסה החייבת של החברה, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי - עד ליום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה.

6.4.2.2. מלוא רווח ההון או שבח מקרקעין שהיה במכירת מקרקעין מניבים (למעט רווח הנובע "משחלוף מקרקעין" - דהיינו, החלפה של מקרקעין אחרים בפטור ממס)[5] - עד תום 12 חודשים ממועד מכירת המקרקעין.

6.4.2.3. על אף האמור בהגדרה "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, קרן להשקעות במקרקעין רשאית לבצע חלוקה גם מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת, ובלבד שהחלוקה בוצעה עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה (להלן: "**הכנסה בסכום הוצאות הפחת**"). במידה והחברה ביצעה חלוקה מתוך ההכנסה בסכום הוצאות הפחת, תופחת ההכנסה האמורה מהרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות לפי הוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או שבח המקרקעין ממכירת אותם מקרקעין מניבים.

6.4.2.4. "הכנסה בסכום הוצאות הפחת", שהועברה לבעלי המניות, תיחשב לצורכי מס בידי בעלי המניות כהכנסה מרווח הון או משבח מקרקעין, לפי העניין. כלומר, לפי הנכס שממנו נתבע מרכיב הוצאות הפחת על ידי החברה.

6.4.3. נכון ליום 30 בספטמבר 2020 אין בחברה יתרת עודפים ראויים לחלוקה.

6.4.4. תקנון החברה כולל התחייבות לחלוקת הכנסות החברה כדיבידנדים, בהתאם להוראות הפקודה. להוראות תקנון החברה בנושא חלוקת דיבידנדים ראו סעיף 4.2 לפרק 4 לתשקיף.

[5] לעניין זה ראו סעיף 64א9(א)(2) לפקודה.

חלק שני – מידע אחר

6.5. **<u>מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה</u>**

לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, ראו פרק 9 לתשקיף.

6.6. **<u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד</u>**

להלן יתוארו המגמות, ההתפתחויות והאירועים העיקריים בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת החברה, אשר להערכת החברה יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה או על התפתחות עסקיה בתחום בו היא פועלת.

6.6.1. <u>הכלכלה הישראלית</u>[6]

על פי נתוני בנק ישראל[7], התוצר המקומי הגולמי צמח בשנת 2019 ב-3.5% ושיעור האינפלציה עמד על 0.6%. התחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל שפורסמה בחודש אוקטובר 2020[8], מחולקת לשני תרחישים: (1) תרחיש השליטה על התפתחות התחלואה של נגיף הקורונה - בתרחיש זה לא צפויים סגרים נרחבים נוספים או השבתה משמעותית של הפעילות הכלכלית. (2) תרחיש שליטה נמוכה על התפתחות התחלואה של נגיף הקורונה - בתרחיש צפויים סגרים נרחבים נוספים והשבתה משמעותית של הפעילות הכלכלית

(1) תרחיש השליטה על התפתחות התחלואה של נגיף הקורונה[9]: על-פי תרחיש זה, התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 ב-5% ולצמוח ב-6.5% בשנת 2021. בתרחיש זה, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים שמסתיימים בסוף הרבעון השלישי של שנת 2021 צפוי לעמוד על 0.3% ובסוף שנת 2021 יסתכם ב-0.6%. שיעור האבטלה הרחב[10] (גילאי 15+) צפוי לעמוד ברבעון האחרון של 2020 על כ-16.7% מכח העבודה, ולרדת בהדרגה לכ-7.8% בסוף השנה הבאה.

(2) תרחיש שליטה נמוכה על התפתחות התחלואה של נגיף הקורונה[11]: על-פי תרחיש זה, התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 ב-6.5% ולצמוח ב-1% בשנת 2021. בתרחיש זה, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים שמסתיימים בסוף הרבעון השלישי של שנת 2021 צפוי לעמוד על (0.2%-) ובסוף שנת 2021 יסתכם ב-0.1%. שיעור האבטלה הרחב (גילי 15+) צפוי לעמוד על 20.2% במהלך הרבעון האחרון של 2020 (תקופת סגר), ולרדת עד 13.9% רק בסוף השנה הבאה.

---

[6] תיאור הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים מבוסס על נתונים ומידע כפי שהתפרסמו, באתר האינטרנט של בנק ישראל שכתובתו: www.boi.gov.il, באתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שכתובתו: www.cbs.gov.il, באתר האינטרנט של משרד האוצר שכתובתו: www.mof.gov.il, באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון שכתובתו: https://www.gov.il/he/Departments/ministry_of_construction_and_housing ובפרסומים נוספים. מובהר, כי מידע ונתונים אלו, כמו גם נתונים מאקרו כלכליים נוספים הכלולים בתשקיף, הינם נתונים פומביים אשר ביחס אליהם, נכונותם ו/או מהימנותם, לא נערכה בדיקה עצמאית על ידי החברה והיא לא פנתה לקבלת אישור להכללתם.

[7] ראו אתר בנק ישראל "פרק א' – המשק והפעילות הכלכלית":
https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/BankIsraelAnnualReport/%D7%93%D7%95%D7%97%20%D7%91%D7%A0%D7%A7%20%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C%202019/%D7%A4%D7%A8%D7%A7%20%D7%90.pdf

[8] ראו אתר בנק ישראל "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2020":
https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/22-10-20c.aspx

[9] ראו הערת שוליים 8.

[10] שיעור האבטלה הרחב מתייחס לסכימת המובטלים בהגדרתם הרגילה (מי שלא עבדו, רצו לעבוד, היו פנויים לעבודה, וחיפשו עבודה), המועסקים שנעדרים זמנית כל השבוע מסיבות הקשורות לקורונה (הכוללים הן עובדים בחל"ת, הן עובדי שירות ציבורי שהיו בחופשה כפויה והן עצמאיים שלא עבדו). בנוסף, הוא כולל את הירידה העודפת במשתתפים בכח העבודה (ירידה בשיעור ההשתתפות שהיא מעבר למגמה).

[11] ראו הערת שוליים 8.

נכון לחודש נובמבר 2020, הריבית המוצהרת של בנק ישראל עומדת על 0.1%.[12] בשני התרחישים המתוארים לעיל, על-פי הערכות חטיבת המחקר של בנק ישראל בחודש אוקטובר 2021 (כשנה ממועד פרסום תחזית המחקר), ריבית בנק ישראל תעמוד בטווח של 0.1%-0%.

להלן נתונים כלכלים עיקריים בקשר עם המשק הישראלי:

פרמטרים מאקרו כלכלים בישראל	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
התוצר הנומינלי (במיליארדי ש"ח במחירים שוטפים)*	כ-1,408	כ-1,331	כ-1,272
התוצר לנפש (באלפי ש"ח במחירים שוטפים)*	כ-155.6	כ-149.8	כ-146
התוצר המקומי גולמי (שיעור השינוי באחוזים)*	3.5%	3.4%	3.6%
שיעור אינפלציה (דצמבר לעומת דצמבר אשתקד, באחוזים)*	0.6%	0.8%	0.4%
התשואה הנומינלית על אג"ח ממשלתיות ל-10 שנים (ממוצע שנתי באחוזים)*	1.59%	2.16%	2.11%
ריבית בנק ישראל (ממוצע שנתי באחוזים)*	0.25%	0.11%	0.1%
שיעור האבטלה, גילאי 64-25 (ממוצע שנתי באחוזים)*	3.4%	3.5%	3.7%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג Moody's)**	A1	A1	A1
שער החליפין של דולר מול השקל (ממוצע שנתי)*	3.6	3.59	3.56

* מקור: אתר בנק ישראל "פרק א' – המשק והפעילות הכלכלית" (לוח א'-1 בעמוד 5):
https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/BankIsraelAnnualReport/%D7%93%D7%95%D7%97%20%D7%91%D7%A0%D7%A7%20%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C%202019/%D7%A4%D7%A8%D7%A7%20%D7%90.pdf.

** מקור: אתר החשב הכללי במשרד האוצר - "דירוג האשראי של ישראל":
https://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 פקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות רחבות היקף, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19). מדינות רבות, לרבות ישראל, נקטו בצעדים משמעותיים, בנסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועה של אזרחים ועל התכנסויות, סגירת גבולות בין מדינות, סגירת בתי עסק, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה, סגירת מערכת החינוך, צמצום למינימום של תרבות הפנאי וכדו**מה. צעדי הממשלה כהתמודדות עם התפשטות הנגיף משפיעים באופן מהותי על תמונת המאקרו-כלכלית ויש לגביהם מידה רבה של אי ודאות. כך גם באשר למשך ואופי ההגבלות למניעת התפשטות הקורונה שיינקטו בהמשך. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן ודאי את היקף ההשפעה העתידית של משבר הקורונה על החברה, בין היתר לאור התנודתיות החריפה בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משכה של מגפת הקורונה, עוצמתה והשפעותיה על השווקים בהם פועלת החברה ולצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלות והבנקים המרכזיים**. להערכת החברה במידה והמשבר יתארך, ובפרט אם צעדי המניעה החמורים ישובו ומספר החולים יעלה, הפגיעה הכלכלית במשק צפויה להחריף ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה. כמו כן, התפתחותו של מיתון עשויה להשפיע על הכנסותיה של החברה מדמי שכירות, להביא לירידה בביקושים לשטחים להשכרה הן בתחום המגורים והן בתחום המסחר, וכן להביא לפגיעה ביכולתם של השוכרים לעמוד בהתחייבויותיהם וכפועל יוצא מכך להשפיע על תזרים המזומנים של החברה. כמו כן, צעדי המניעה יכולים להביא לפגיעה באספקה של חומרי גלם הנדרשים להשלמה וקידום בניה של פרויקטים

[12] ראו אתר בנק ישראל "ריבית בנק ישראל – 1995 ואילך":
https://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/MainPage.aspx?Level=3&Sid=22&SubjectType=2

ולמחסור בעובדים באתרי הבניה וכן לגרום לעיכוב הליכי תכנון במוסדות התכנון שעבודתם נפגעה ועוד עלולה להיפגע מהשלכות הקורונה, דבר שעשוי להוביל לעיכובים באכלוס ומסירה של פרויקטים.[13] למועד התשקיף, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות הישירות והעקיפות של התפשטות הנגיף על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות. כאמור, תקופה זו מאופיינת במידה חריגה של אי-ודאות בנוגע לעומק המשבר, למשכו, ולהשלכות הכלכליות שלו לטווח הבינוני והארוך ולכן תחזיות אלו חשופות לשינויים רבים. המשבר הוא אירוע דינאמי ולפיכך החברה אינה יכולה להעריך את השפעתו העתידית על פעילותה. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תתרחש פעם נוספת או ככל והחזרה לשגרה תהיה איטית, הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות מהותיות על הכלכלה המקומית ועל תחום פעילותה של החברה. על רקע מצב זה יש לראות בתחזית הנוכחית כראשונית, ויש להניח שהיא תעודכן ככל שיתקבלו נתונים עמידים יותר על מצב המשק.

6.6.2. <u>שוק הדיור בישראל</u>

6.6.2.1. <u>היצע וביקוש לנדל"ן למגורים</u>

בסיכום שנת 2019, נמכרו כ-110 אלף דירות. בהשוואה לשנת 2018, גדל מספר העסקאות (כולל בסבסוד ממשלתי) בשיעור של 11%. בנטרול העסקאות בסבסוד ממשלתי מצטמצם שיעור הגידול בעסקאות ל-4% בלבד.[14]

בסיכום שנתי נמכרו בשנת 2019 כ-40 אלף דירות חדשות (כולל מחיר למשתכן) גידול של 31% בהשוואה לשנת 2018 והרמה הגבוהה ביותר במכירות אלו לפחות מאז 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשות משרד האוצר). רמת שיא זו הושגה על רקע גידול חד של 72% במכירות במסגרת מחיר למשתכן. בניכוי מכירות אלו עמד סך הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי בשנת 2019 על 23 אלף, רמה שאמנם מבטאת גידול בהשוואה לשנים 2017-2018, אולם נמוכה ב-23% בהשוואה לשנת 2016.[15]

בסיכום שנתי נרכשו כ-14 אלף דירות להשקעה בשנת 2019, בדומה לרמתן בשנת 2018, לאחר ירידות שנתיות בשיעורים שבין 30%-20% בשנים 2016-2018. אזור תל-אביב היה בין הבודדים בו נרשם גידול משמעותי ברכישות המשקיעים ב-2019, אולם אלו עדיין נמוכים משמעותית מהרמות הגבוהות שאפיינו אזור זה בתחילת העשור הקודם.[16]

על-פי נתוני הלמ"ס, הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן) בשנת 2019 עמדה על כ- 50,270.[17] בחינת נתוני המגמה[18] מעלה כי

---

[13] **הערכות החברה בדבר השפעות משבר הקורונה על פעילותה, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הבנת החברה את מצב השוק הנוכחי והנחיות של רשויות המדינה כפי שהם נכון למועד זה. לפיכך, השפעת המשבר על פעילות החברה עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות כתוצאה מהחמרה או נסיגה של התפשטות המשבר,של המגבלות שיוטלו על-ידי רשויות המדינה ומשך התקופה בה תוטלנה המגבלות, עוצמת ההשפעות העקיפות על החברה עקב אפשרות של פגיעה בצמיחה, מעבר המשק להאטה וכיוצ"ב.**

[14] מתוך אתר משרד האוצר - אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2019": https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/weekly-review-10022020/he/weekly_economic_review_weekly-review-10022020.pdf.

[15] ראה ה"ש 17

[16] ראה ה"ש 17

[17] ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "הכמות המבוקשת של דירות חדשות - שנת 2019": https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2020/042/04_20_042b.pdf.

[18] נתוני מגמה נאמדים לאחר הסרת ההשפעה של האי- סדירות מהנתונים מנוכי העונתיות. נתונים מנוכי עונתיות ונתוני מגמה עשויים להשתנות מאחר שהם מחושבים מחדש עם קבלת נתון מקורי נוסף מדי חודש או רבע שנה (ניכוי עונתיות עדכני - Concurrent Seasonal Adjustment)

ישנה מגמת עלייה בקצב של 1.4% מחודש מרץ 2018 עד דצמבר 2019, לאחר שבין החודשים יוני 2016 עד פברואר 2018 נרשמה מגמת ירידה בקצב של 1.3% לחודש. בשנת 2019, הכמות המבוקשת מורכבת מכ-64.6% דירות חדשות שנמכרו וכ-35.4% דירות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

משבר הקורונה אשר פרץ בחודש מרץ האחרון נתן אותותיו ברמת הפעילות בשוק הנדל"ן. ברבעון השני של שנת 2020, סך העסקאות בשוק החופשי עמד על 16.8 אלף דירות, ירידה של 27% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. יש לציין כי זהו שיעור הירידה הרבעוני החד ביותר מאז הרבעון השני של 2014 שעמד בצל ההמתנה לתכנית מע"מ אפס. בהשוואה לרבעון הקודם, אשר רק בשליש האחרון שלו הושפע ממגפת הקורונה, נרשמה ירידה של 25%. בכך חותם הרבעון השני שלושה רבעונים רצופים של ירידה במספר העסקאות (בשוק החופשי ובכלל), הן בהשוואת כל רבעון לעומת קודמו והן בהשוואה לרבעונים המקבילים בשנה הקודמת.[19] בהכללת המכירות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן") הסתכם מספר העסקאות ברבעון השני ב- 19.5 אלף דירות, הרמה הנמוכה ביותר מאז הרבעון הרביעי של 2011, אשר עמד בצל המחאה החברתית.[20]

בחודש ספטמבר 2020 נרכשו 9.6 אלף דירות, ללא שינוי בהשוואה לספטמבר 2019 אשתקד וירידה של 11% בהשוואה לחודש אוגוסט 2020. יציבות זו במספר העסקאות בספטמבר 2020 יש בה כדי להפתיע במידה מסוימת, הן לנוכח העובדה שחגי תשרי החלו השנה כבר באמצע ספטמבר והן לנוכח הסגר השני שהחל באמצע חודש ספטמבר 2020. אחד ההסברים לרמה הגבוהה יחסית של עסקאות בספטמבר 2020 נעוצה בהקדמה משמעותית של חלק ניכר מהעסקאות לשלושת הימים שקדמו לסגר. בניכוי העסקאות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בספטמבר ב-8.5 אלף דירות, עליה של 12% בהשוואה לספטמבר 2019 וירידה של 8% בהשוואה לחודש אוגוסט 2020.[21]

6.6.2.2. <u>התחלות בנייה וגמר בנייה[22]</u>

בין החודשים יולי בשנת 2019 ליוני 2020, הוחל בבנייתן של כ-50,280 דירות. נתון זה מהווה ירידה של 4.7% מהנתון שנרשם בין החודשים יולי 2018 – יוני 2019. על-פי נתוני המגמה[23], ניתן לראות כי בשנת 2018 נרשמה מגמת עלייה עבור הדירות שהחלה בנייתן ואילו בשנת 2019 נרשמה מגמה מעורבת (רמה ממוצעת של 13,630 דירות ברבעון). המספר הגדול ביותר של דירות שהחלה בנייתן בתקופה שבין יולי 2019 ליוני 2020, היה במחוז המרכז,כ-23.3% מכלל הדירות, ואילו במחוז חיפה כ-8.4% בלבד.

<u>דירות שהחלה בנייתן, לפי רבעונים</u>

---

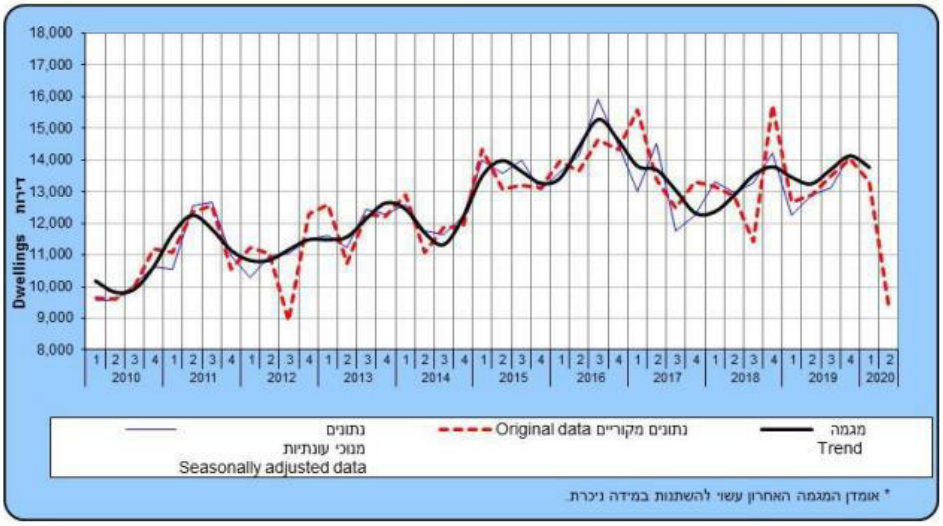
19 מתוך אתר משרד האוצר - אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2020": https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-2020-q2/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-2020-q2.pdf

20 ראו הערת שוליים 19

21 מתוך אתר משרד האוצר - אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים ספטמבר 2020": https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-092020/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-092020.pdf

22 ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "התחלת הבנייה וגמר הבנייה – סיכום שנת 2019": https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2020/079/04_20_079b.pdf.

23 **"נתוני מגמה"** - נאמדים לאחר הסרת ההשפעה של האי-סדירות ("רעשים") מהנתונים מנוכי העונתיות. נתונים מנוכי עונתיות ונתוני מגמה עשויים להשתנות מאחר שהם מחושבים מחדש עם קבלת נתון מקורי נוסף מדי חודש או רבעון (ניכוי עונתיות עדכני - Seasonal Concurrent Adjustment). יוזכר כי סדרות הסטטיסטיקה של ענף הבינוי מתאפיינות באי-סדירות גבוהה יחסית. מצב זה מקשה את ניתוח ההתפתחויות על סמך נתונים חודשיים מנוכי עונתיות, ועדיף לבחון את ההתפתחויות על פני תקופות ארוכות יותר.



מתוך כלל הדירות בבניינים החדשים שהחלה בנייתן בחודשים יולי 2019 – יוני 2020, כ-17.4% נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו משפחתיים). במחוז צפון, אחוז דירות אלו גבוה בהשוואה ליתר המחוזות ועומד על כ-38.1% ואילו במחוז תל אביב, מהוות דירות אלה כ-3.5% בלבד.

בחודשים יולי 2019-יוני 2020, כ-30.7% מהדירות שהחלה בנייתן היו במסגרת מחיר למשתכן, עלייה של 27.2% בהשוואה לחודשים יולי 2018 – יוני 2019. מספר הדירות הגדול ביותר שהחלה בנייתן במסגרת מחיר למשתכן בחודשים יולי 2019-יוני 2020, היה במחוז הדרום (33.9%), במחזור המרכז (23.1%) ובמחוז הצפון (14.7%).

<u>אחוז הדירות שהחלה בנייתן במסגרת מחיר למשתכן (לפי מחוז)</u>

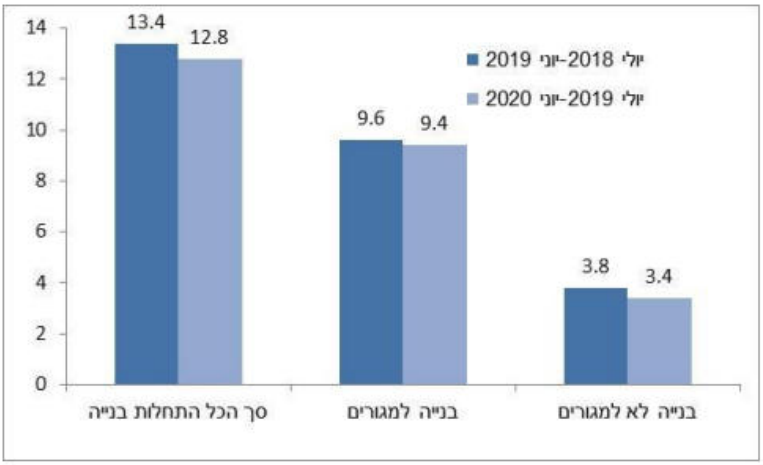


בחודשים יולי 2019 – יוני 2020, החלה בנייתן של כ-6,590 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, ירידה של כ-2,7% לעומת 12 החודשים הקודמים. מתוך דירות אלה, כ-61.1% נבנו במחוז תל אביב וכ-22.6% נבנו במחוז מרכז. מתוך הדירות שהחלה בנייתן, כתוצאה

מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-3,510 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2, עלייה של כ-4.2% בהשוואה לחודשים יולי 2018 – יוני 2019. בחודשים יולי 2019 – יוני 2020, החלה בנייתן של כ-3,740 דירות, כתוספת בנייה לבניינים קיימים, עלייה של 14.5% בהשוואה לחודשים יולי 2018 – יוני 2019. מתוך דירות אלה, כ-28.1% נבנו במחוז תל אביב, כ-19.1% במחוז המרכז, כ-13% במחוז הדרום וכ-12.9% במחוז הצפון. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-2,300 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38, עלייה של כ-15.7% לעומת חודשים יולי 2018 – יוני 2019. בסוף חודש יוני 2020, הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-120.5 אלף דירות, לעומת כ-120.1 אלף דירות בסוף יוני 2019.

בחודשים יולי 2019 – יוני 2020, הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-12.8 מיליון מ"ר, לעומת 13.4 מיליון מ"ר ב-12 החודשים הקודמים, ירידה של כ-4.6%. מכלל שטח התחלות הבנייה בחודשים יולי 2019 – יוני 2020, כ-73.3% נועדו לבנייה למגורים וכ-26.7% נועדו לבנייה שלא למגורים. בהשוואה לחודשים יולי 2018 – יוני 2019, שטח הבנייה למגורים ירד ב-2.1% ושטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-10.7%.

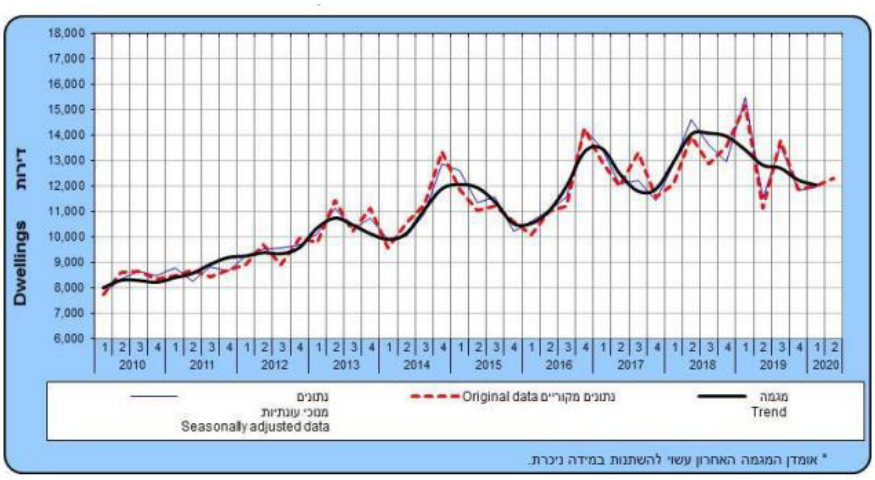
<u>התחלות בנייה – שטח בנייה לפי יעוד (במיליוני מ"ר)</u>



בחודשים יולי 2019 – יוני 2020, הסתיימה בנייתן של כ-49,870 דירות, ירידה של כ-5.3% בהשוואה לחודשים יולי 2018 – יוני 2019. על פי נתונה המגמה,[24] החל מהרבעון הרביעי של שנת 2018, נרשמה ירידה של כ-2.6% בממוצע ברבעון עבור דירות שבנייתן הסתיימה (רמה ממוצעת של 12,850 דירות לרבעון). המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה בחודשים יולי 2019 – יוני 2020, היה במחוז המרכז, כ-29.1% מכלל הדירות, ואילו במחוז ירושלים כ-6.4% בלבד.

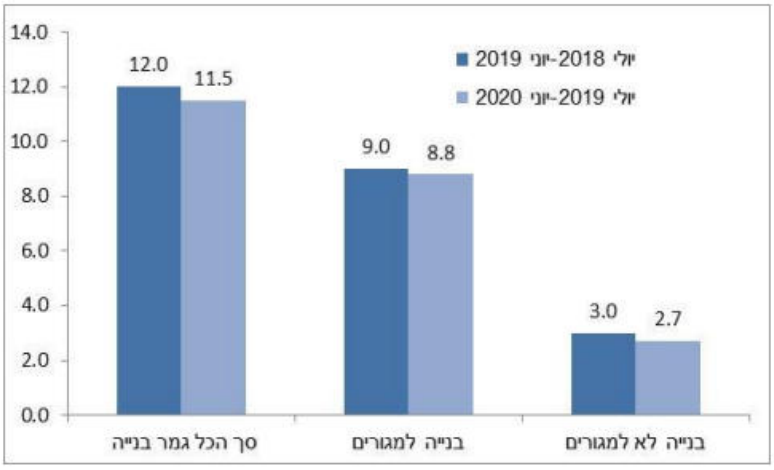
<u>דירות שהסתיימה בנייתן (לפי רבעונים)</u>

[24] ראה ה"ש 23 לעיל.



בחודשים יולי 2019 – יוני 2020, הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-11.5 מיליון מ״ר, לעומת 12 מיליון מ״ר בחודשים יולי 2018 – יוני 2019, ירידה של כ-4.4%. מכלל שטח גמר הבנייה בחודשים יולי 2019 – יוני 2020, כ-76.7% נועדו לבנייה למגורים וכ-23.3% נועדו לבנייה שלא למגורים. בהשוואה לחודשים יולי 2018 – יוני 2019, שטח הבנייה למגורים ירד בכ-2.4% ושטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-10.4%.

<u>גמר בנייה – שטח בנייה לפי ייעוד (במיליוני מ״ר)</u>



6.6.2.3. <u>התחדשות עירונית</u>

לאור מיעוט של קרקעות פנויות באזורי הביקוש בדגש על גוש דן, יש צורך לפנות לאפיק של התחדשות עירונית המאפשר את הקמתן של שכונות חדשות בלב אזורי הביקוש. החל משנת 2015 קיימת עלייה מתמדת בהתחלות הבנייה בהתחדשות עירונית והצפי שהן יהווה כ 30%-50% מהתחלות הבנייה בת״א ובמרכז עד לשנת 2025. פרויקטים אלו מייצרים לחץ על שוק הדיור היות ויש צורך לתת פתרון מגורים זמני בדמות שכירות למאות הדיירים הוותיקים בפרויקטים

שדירותיהן נהרסות בזמן הבנייה.[25]

.6.6.2.4 <u>צעדי הממשלה בשוק הדיור</u>

הרגולציה על שוק הדיור בישראל מתאפיינת בריבוי יוזמות ושינויים רגולטוריים תכופים. לאור העליות התלולות במחירי הנדל"ן בארץ, עומד נושא מחירי הדיור בראש סדר היום הציבורי, ובוצעו בשנים האחרונות מספר פעולות שעניינן בלימת עליית המחירים בשוק הנדל"ן.

.6.6.2.4.1 <u>צעדי הממשלה לבלימת עלויות המחירים בשוק הנדל"ן –</u>

לאור העליות התלולות במחירי הנדל"ן בארץ, בייחוד באזור גוש דן, בוצעו בשנים האחרונות מספר פעולות על-ידי הממשלה, שעניינן צינון שוק הנדל"ן ומניעת היווצרותה של בועה בתחום כדלקמן, ובכללן: (1) הקמת ועדת השרים לענייני דיור ("**קבינט הדיור**"), מתוך מטרה לפתח את תכנית הדיור הלאומי ותיקון הקריטריונים הקיימים במכרזי דיור לאומיים; (2) הקמת חברה ממשלתית לדיור ("**דירה להשכיר**") אשר שמה לעצמה למטרה להקים יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך בעשור הקרוב, אשר תשווקנה במסגרת ובעלויות של דיור בר השגה, כמפורט ביתר הרחבה בהמשך; (3) החזרת תכנית "מחיר למשתכן", כאשר נכון לסוף שנת 2019, רוב הקרקעות המשווקות על-ידי רשות מקרקעי ישראל הינה במסגרת "מחיר למשתכן"[26]; (4) הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, שתדון אך ורק בתכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות בהליך מזורז,[27] ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות[28]; (5) תיקונים שונים לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") שמטרתם הגדלת היצע יחידות הדיור, ופרסום עדכוני חקיקה שונים בתחום מיסוי מקרקעין, שמטרתם להשפיע על מחירי הדיור.

כתוצאה מצעדי הממשלה בתחום הדיור ובעיקר עקב פעילות הממשלה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", עיקר מלאי הדירות המשווקות בשוק הינו מלאי דירות המיועד לרוכשי דירה ראשונה במחיר מופחת. כמו כן, במהלך שנת 2017 החלה הממשלה בקיום הגרלות רחבות היקף גם לגבי פרויקטים שבנייתם צפויה להתחיל רק בעוד מספר שנים. המצב האמור הביא לקיטון משמעותי במספר העסקאות המבוצעות שלא במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן". להערכת החברה, מרבית מהלכי הממשלה הינם ארוכי טווח והשפעתם על ההיצע והביקוש תוכל להתגבש עם התממשותם בפועל כעבור מספר שנים.

אולם החל מההודעה על פיזור הכנסת ה-20 בחודש דצמבר 2018 ובייחוד מאז התפשטות נגיף הקורונה במהלך חודש מרץ 2020 ומעבר המשק להשבתה חלקית, ניכר כי נחלשה העוצמה בה מקודמים מהלכים על-ידי הרגולטור לפיתוח והרחבת שוק הנדל"ן. ניתן להיערך כי עד הקמת ממשלה יציבה,מינוי שרים קבועים וחלוף משבר הקורונה, יעודכנו תהליכים נדל"ניים שונים הכרוכים במעורבות רגולטיבית כגון חקיקה, תקצוב, התקנות תקנות וכד'. להלן מספר נושאים אשר עשויים להיות מושפעים מהיעדר משילות יציבה:

---

[25] מתוך לוח 4 לתכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040 של המועצה הלאומית לכלכלה במשרד ראש הממשלה: http://economy.pmo.gov.il/councilactivity/housing/documents/strategy050717.pdf.

[26] יחד עם זאת קיימת מגמה של שינוי תמהיל הדירות המשווקות במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" לפיה שיעור הדירות הנמכרות תחת הגבלות מחיר למשתכן יורד בעוד ששיעור הדירות בשוק החופשי עולה. כך לדוגמה בשנים עברו, שיעור היחידות בהגבלות מחיר למשתכן עמד על 80% בעוד ששיעור השוק החופשי עמד על 20%. במכרזים האחרונים ניתן לראות כי שיעור היחידות בהגבלות מחיר למשתכן עמד על 30% בעוד ששיעור השוק החופשי עמד על 70%.

[27] או בתכניות להקמת 200 יח"ד בישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלמ"ס (הגדרת ישוב מיעוטים בחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959).

[28] יצוין כי במסגרת תיקון חוק שפורסם באוגוסט 2017, הורחבו התכניות שניתן להביא בפני הועדה, כך שניתן יהיה להגיש לוועדה גם תכניות לפינוי בינוי ותכניות החלות על קרקע פרטית מרובת בעלים.

תכנית מחיר למשתכן: באופן רשמי התוכנית עדיין קיימת והוארכה עד ליום 31 דצמבר 2020, אולם בפועל היקף הקרקעות המשווקות בהצלחה בתוכנית קטן משהיה, ומצומצם לרוב לאזורי ביקוש. חלק מתוצאות התוכנית הינן כמויות גדולות יחסית של דירות מחיר למשתכן לא מכורות, בעיקר באזורי פריפריה והן שווקו בכמויות גבוהות של דירות (לדוגמא: בקריית ביאליק, כרמיאל, ודימונה).[29]

הסכמי גג: המדינה פעלה להחתמת הסכמי גג הרותמים את כלל משרדי הממשלה הרלבנטיים לשיווק זמין, ממוקד ואפקטיבי באזורי הביקוש, תוך שיתוף הרשויות המקומיות שעמן ייחתמו ההסכמים.

תהליכי תכנון: היעדרו של רגולטור יעיל, מגדיל את התלות בשלטון המקומי. בשל כך יתכן כי יתקבלו החלטות בדגש על שיקולים מוניציפליים ופחות על שיקולים אזוריים, באופן העשוי לעכב רפורמות הנוגעות להגדלת היצע הפרויקטים של דיור ולקיצור תהליכי התכנון וקבל היתרי בניה.

6.6.2.4.2. צעדי הממשלה בנושא העלאת מיסוי לצורך הגבלת הביקוש לדיור –

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 81 והוראת שעה), התשע"ה-2015, אשר פורסם ביום 23.6.2015, קובע שיעורי מס רכישה גבוהים יותר לרכושי דירת מגורים שאינה דירת מגורים יחידה, בשיעורים של 8%-10%, בהוראת שעה עד ליום 31 בדצמבר 2020 וזאת במטרה לנסות ולהשפיע על מחירי הדיור. בחודש יולי 2020 בוטלה הוראת השעה ונכון למועד התשקיף, שיעורי מס הרכישה על דירות להשקעה שנקבעו בעבר (5%-10%), הינם בתוקף.

באפריל 2016 תוקן חוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 (תיקון מס' 85), במטרה לעודד רוכשי דירות חלופיות להקדים ולמכור את דירותיהם הראשונות, באופן שבו פרק הזמן למכירת דירת מגורים, לאחר רכישת דירה חלופית, שבו תיחשב הדירה הנמכרת כ"דירה יחידה" (חרף רכישת הדירה החלופית) ולפיכך, יחולו במהלכו שיעורי מס מופחתים ופטור ממס שבח (בכפוף לעמידה בתנאים נוספים המנויים בחוק), יעמוד, ככלל, על 18 חודשים (חלף 24 חודשים שהיו קבועים בחוק). האמור נקבע כהוראת שעה ל-5 שנים (עד ליום 30 באפריל 2021).

6.6.2.5. צעדי בנק ישראל להגבלת הביקוש לדיור –

מזה מספר שנים מנסה בנק ישראל להתערב בשוק המשכנתאות בניסיון לצנן את היקף הביקוש. בשנת 2013 הוחלו מגבלות חדשות של בנק ישראל על מתן הלוואות לדיור ("**נוהל 329**"), ובחודש מאי 2016 נקבעו הקלות מסוימות לגבי הלוואות הניתנות לרכישת דירות במחיר מופחת בפרויקטים בסבסוד ממשלתי.[30] כמו כן, בחודש ספטמבר 2014 פרסם המפקח על הבנקים דאז הוראה לפיה הבנקים יידרשו להגדיל את יעדי ההון עצמי מיתרת ההלוואות לדיור. בנוסף, גידול בביקוש לאשראי הוביל את המפקח על הבנקים לפרסם שורה של הגבלות על שיעור המימון שניתן לקבל - עד ל-50% משווי הדירה, על חלק ההלוואה בריבית משתנה, על שיעור ההחזר מההכנסה ועל התקופה לפירעון סופי.

6.6.3. שוק הדיור להשכרה בישראל

[29] בהתאם לבדיקה שנערכה בחודש דצמבר 2020 בנתוני מאגר משרד השיכון, בכל אחד מישובים אלו, נותרו יותר מ-95 דירות מחיר למשתכן, המוצעות ללא הגרלה לזכאים מכל הסדרות ולמשפרי דיור בתכניות מחיר למשתכן ומחיר מטרה. ראו אתר משרד השיכון: https://www.gov.il/apps/moch/viewlist/list/yitrat_dirot_lemchira

[30] מתוך אתר בנק ישראל – "ניהול בנקאי תקין מס' 329": https://www.boi.org.il/he/BankingSupervision/SupervisorsDirectives/

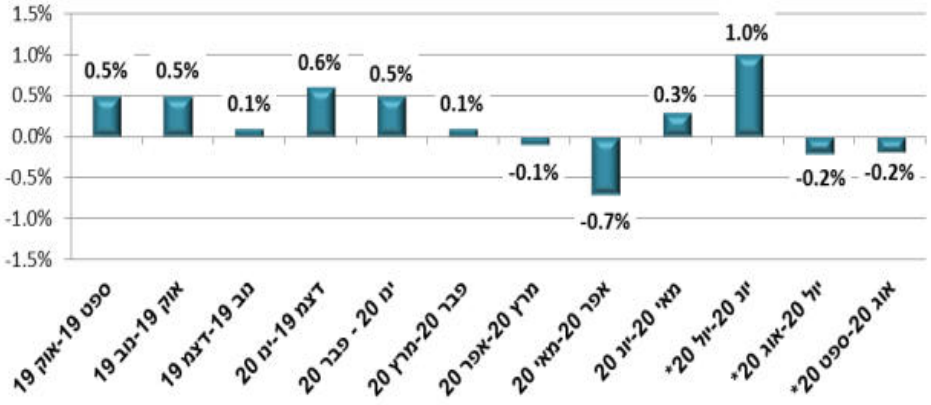
.6.6.3.1 <u>שוק הדיור להשכרה בצל הקורונה</u>[31]

בעקבות משבר הקורונה ומגבלות התנועה והתעסוקה שהוטלו מאמצע חודש מרץ 2020 חלה ירידה בפעילות המשק. במהלך התקופה ועד לאמצע חודש אפריל 2020 נצפתה ירידה של עד כ-50% בהתעניינות הציבור לשכור דירות לעומת התקופה המקבילה אשתקד, ובמקביל ירד מספר המודעות של דירות להשכרה שפרסמו משכירים. עם זאת, במהלך חודש אפריל 2020 ניכרה התאוששות משמעותית הן מצד השוכרים והן מצד המשכירים תוך חזרה לרמה דומה לזו ששררה לפני הטלת המגבלות. בין הערים השונות הירידה החדה ביותר במספר המודעות להשכרה (מעל מחצית יחסית למצב לפני הטלת המגבלות) התרחשה בירושלים; יוצאת הדופן העיקרית היא תל אביב בה חל גידול משמעותי במספר הדירות המוצעות להשכרה כבר מאמצע מרץ, ככל הנראה, על רקע ירידת הביקוש התיירותי לדירות Airbnb ומעבר של דירות אלו לשוק השכירות המקומי. באשר למחירי השכירות, במבט כלל ארצי לא ניכרת התמתנות בשכר הדירה המבוקש, לפחות עד כה. עם זאת, בתל אביב ניכרת אמנם ירידה של כ-15% בשכר הדירה לאחר הטלת מגבלות התנועה, אך זאת מרמה גבוהה יחסית וכעת שכר הדירה המבוקש חזר בקירוב לרמתו מלפני כשנה.

.6.6.3.2 <u>מחירי שוק הדירות בצל הקורונה</u>[32]

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוגוסט 2020 – ספטמבר 2020, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים יולי 2020 – אוגוסט 2020, נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב-0.2%.

<u>אחוז שינוי דו-חודשי במדד מחירי הדירות</u>



* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

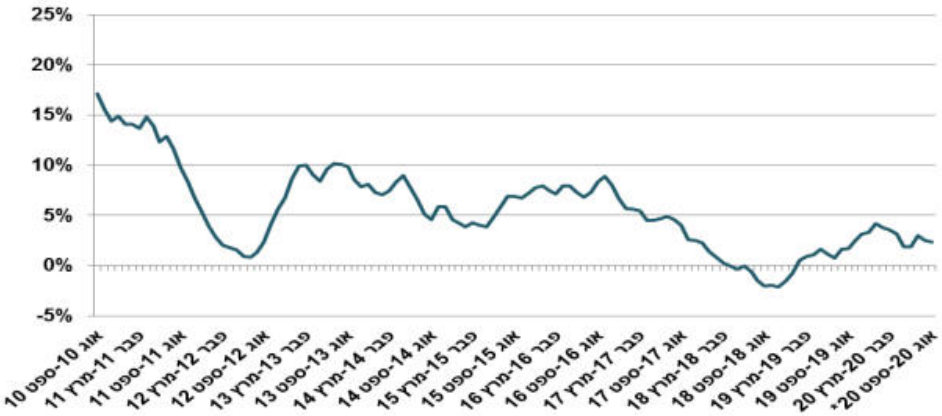
מהשוואת העסקאות שבוצעו באוגוסט 2020 –ספטמבר 2020, לעומת אוגוסט 2019 – ספטמבר 2019, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-2.4%. ניתן לראות התמתנות בקצב עליית המחירים ביחס לתחילת העשור עד כדי ירידות מחירים בשלושת הרבעונים האחרונים של שנת 2018. התקופה שהחל מהרבעון הראשון של שנת 2019, מתאפיינת בעליית מחירים שנתית מתונה של עד 5%.

[31] מתוך אתר בנק ישראל – "ניתוח מיוחד של חטיבת המחקר בבנק ישראל: שוק השכירות למגורים במשבר הקורונה", שפורסם ב-3.5.2020:
https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/3-5-2020.aspx

[32] מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - "הודעה לתקשורת: שינוי במחירי שוק הדיור":
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2020/363/10_20_363b.pdf

מהשוואת העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2020 – נובמבר 2020, לעומת אוקטובר 2019 – נובמבר 2019, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-3.2%.[33]

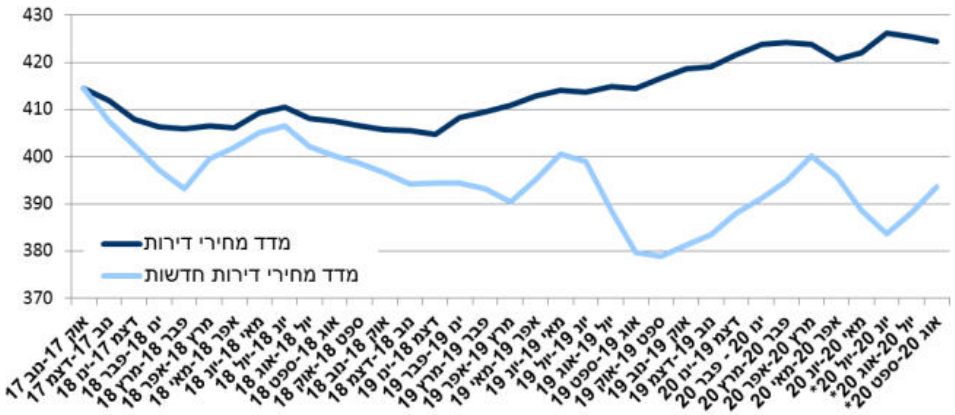
<u>שיעור השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בעשור האחרון (כל תקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד)</u>



* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוגוסט 2020 – ספטמבר 2020 לעומת יולי 2020 – אוגוסט 2020 נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-1.4%. שיעור העסקאות שבוצעו בתמיכה ממשלתית (מחיר למשתכן) והשתתפו בחישוב מדד מחירי הדירות החדשות מהווה 39.8% בהשוואה ל-45% בתקופה הקודמת (יולי 2020 – אוגוסט 2020). יצוין כי לשיעור העסקאות בתמיכה ממשלתית יש מתאם שלילי עם מדד מחירי דירות חדשות. מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, אוגוסט 2020 –ספטמבר 2020 ,לעומת אוגוסט 2019 – ספטמבר 2019 ,נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-7.3%.

<u>מדד מחירי דירות כללי לעומת מדד מחירי דירות חדשות</u>



* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

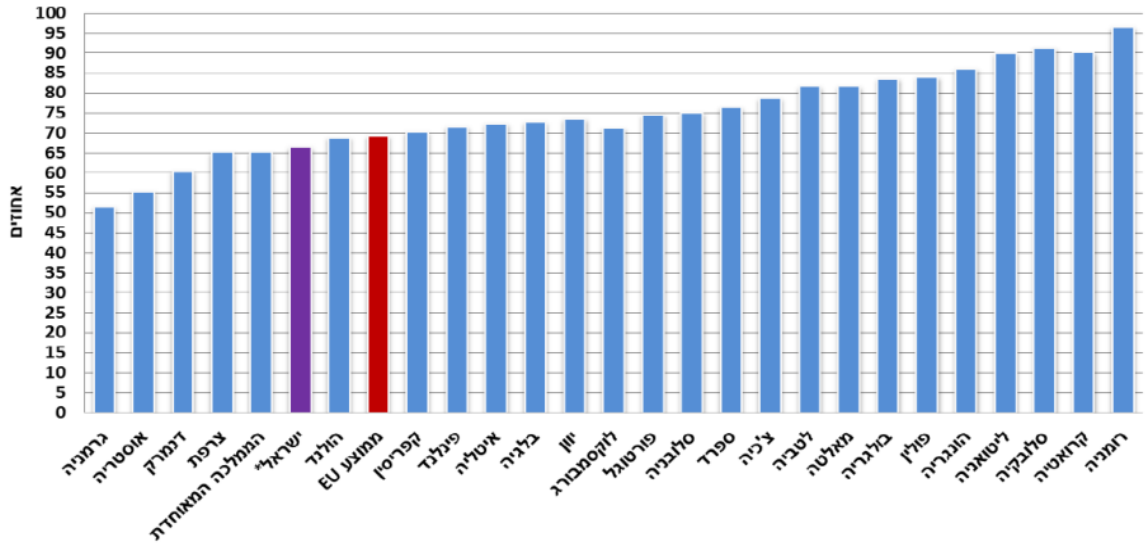
[33] מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - "הודעה לתקשורת: שינוי במחירי שוק הדיור": https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2021/018/10_21_018b.pdf

6.6.3.3. <u>ביקוש לדיור להשכרה בישראל</u>

6.6.3.3.1. היקף הדיור בדירות שכורות –

על פי נתוני הלמ"ס,[34] אחוז הגרים בדירות בבעלות בישראל (66.5%) בשנת 2018 היה נמוך ממממוצע מדינות האיחוד האירופי-EU (69.3%), וזאת בניגוד לתפישה המקובלת לפיה מתאפיינת ישראל בשיעור בעלות גבוה.

<u>אחוז הגרים בדירות שבבעלותם במדינות האיחוד האירופי ובישראל, 2018</u>[35]



6.6.3.4. <u>היצע שוק הדיור להשכרה בישראל</u>

6.6.3.4.1. <u>שוק המשקיעים</u>

למרות היקף שוק ההשכרה בישראל, נותר שוק זה בידי משקיעים פרטיים בלבד, ובשונה ממדינות ה-OECD, לא התפתחה לו אלטרנטיבה של שוק השכרה קונצרני. בשנים האחרונות (במצטבר) אף גדל מספרם של המשקיעים הרוכשים דירות מגורים נוספות לצרכי השקעה, קרי, עלה היצע הדירות בשוק ההשכרה. לגידול זה ברכישת דירות להשקעה ישנה השפעה על העלייה ברמת מחירי הדיור בבעלות ועל שכר-הדירה. מהלך זה נתמך בעליית המחירים אשר הקטינה את יכולת משקי הבית לרכוש דירות והפנתה אותם לשוק השכירות.

[34] ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "הדיור בישראל – ממצאים מסקר הוצאות משק הבית, 2018": https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2020/%D7%94%D7%93%D7%99%D7%95%D7%A8-%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C-%D7%9E%D7%9E%D7%A6%D7%90%D7%99%D7%9D-%D7%9E%D7%A1%D7%A7%D7%A8-%D7%94%D7%95%D7%A6%D7%90%D7%95%D7%AA-%D7%9E%D7%A9%D7%A7-%D7%94%D7%91%D7%99%D7%AA-2018.aspx

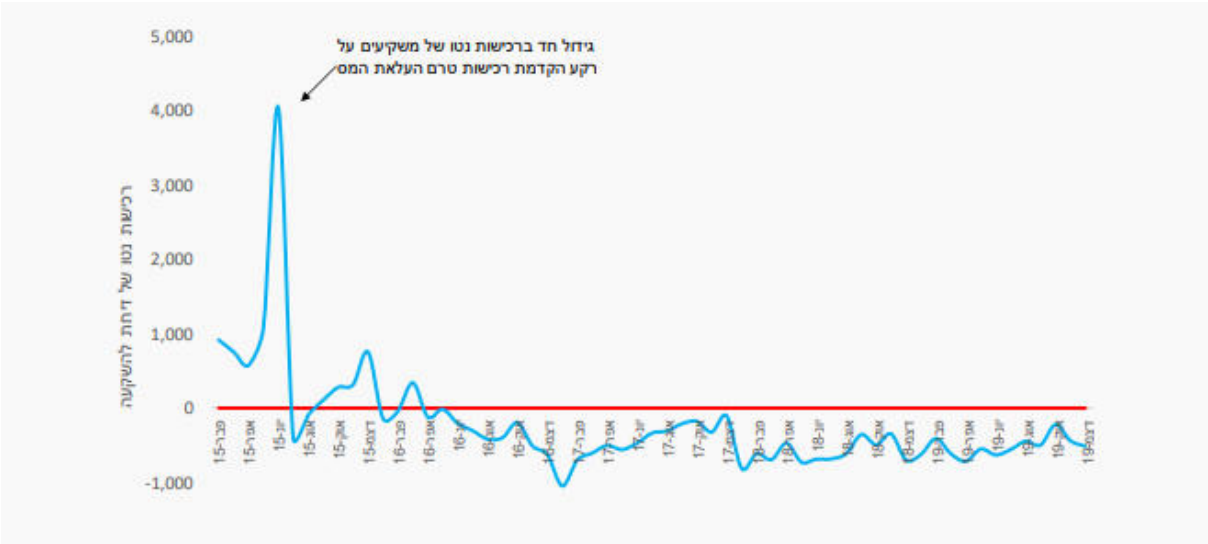
[35] שם. הנתונים על מדינות האיחוד האירופי (European Union) נלקחו מפרסומי ה- Eurostat, 2018.

שיעורי בעלות של משקי הבית על דירות בשנים 2003 - 2018[36]

שנה	ללא בעלות על דירה	בעלי דירה אחת	בעלי שתי דירות או יותר
2003	27.3	69.5	3.2
2004	27.7	68.7	3.6
2005	28.2	69.4	2.4
2006	29.0	68.0	3.0
2007	29.0	68.5	2.5
2008	29.6	67.0	3.4
2009	29.3	66.5	4.2
2010	28.8	66.7	4.5
2011	27.6	66.0	6.4
2012	28.0	64.1	7.9
2013	27.9	63.7	8.4
2014	27.9	63.0	9.1
2015	27.5	62.6	9.9
2016	27.4	62.9	9.7
2017	28.2	61.8	10.0
2018	27.5	62.4	10.1

בעת האחרונה, ניכרת ירידה משמעותית בשיעור המשקיעים מקרב רוכשי הדירות (ובכלל), הגבלות בשיעור המימון אשר ניתן למשקיעים וכן האטה כללית במכירת דירות בשוק הדיור. מגמה זו מקטינה את ההיצע לשכירות.

פעילות משקיעים בשוק הנדל"ן[37]



[36] ראו הי"ש 30.
[37] ראו הי"ש 17.

6.6.4. <u>שיעורי הריבית במשק</u>

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה לאור השפעתה על ריבית המשכנתאות, על מחירי האשראי למימון פעילותה וכפועל יוצא מכך על הביקוש הכללי לדירות בשוק. הוועדה המוניטרית של בנק ישראל ממשיכה להעריך שלאור סביבת האינפלציה, ההתפתחויות בכלכלה העולמית, בשער החליפין וכן במדיניות המוניטרית של הבנקים המרכזיים העיקריים, המדיניות המוניטרית תיוותר מרחיבה למשך זמן רב.

סביבת הריבית הנמוכה נכון למועד התשקיף מאפשרת לחברות היזמיות המובילות לשמור על מחירי הדירות במלאי ברמתם הנוכחית.

בנוסף, עליית שיעור הריבית עלולה להשפיע על אטרקטיביות גיוסי הון ו/או חוב בהיקף שיידרש לחברה לשם המשך מימון פעילותה השוטפת, מעת לעת, בבורסה ומחוץ לבורסה, ומשכך, עלולה לגרום להקטנת התשואה בנכסים ובפרויקטים בהם החברה תשקיע.

6.6.5. <u>מצב ביטחוני ומדיני בישראל</u>

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן ועל יכולת הגורמים הפועלים בענף להשלים את בניית נכסים במועדים שנקבעו. התדרדרות במצב הביטחוני, הסלמה מחודשת בשטחי יהודה, שומרון ועזה, חידוש והרחבת פעולות הטרור, ואף התדרדרות למלחמה כוללת, עלולים להשפיע באופן שלילי על כלכלת ישראל בכלל ועל החברה בפרט.

6.6.6. <u>שוק השכירות</u>

הגורמים העיקריים לגידול בביקוש לדירות הם הריבית הנמוכה, המחסור בהיצע, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים. בשנים האחרונות חלה מגמה של ירידה בשיעור הגרים בדירה בבעלותם. למרות מגמה זאת, טרם התפתח שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה ותיקון חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 (להלן: "**חוק השכירות**"), מה שמביא גיוון לשוק השכירות על ידי תמרוץ חברות עסקיות בכניסה לשוק זה. בשנים האחרונות מחירי השכירות עלו בחדות, והם הגורם העיקרי לעליה במדד המחירים לצרכן ולעליה ביוקר המחיה בישראל.

6.6.6.1. <u>שוק השכירות המוסדי</u>

כ-3.4% ממשקי הבית שוכרים את דירתם מגוף ציבורי.[38] רבות מדירות אלו ככל הנראה מושכרות מגורמים ממשלתיים כגון עמיגור, עמידר וכד', וייעודם הינו בעיקר לאוכלוסייה נתמכת. בנוסף, קיימות דירות להשכרה בפרויקטים יזמיים או גופים פרטיים אש מעמידים את הדירות להשכרה במסגרת חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959.

בשנים האחרונות החלו להתאכלס פרויקטים ראשונים של "דיור להשכרה" מוסדית. הקרקעות בפרויקטים אלו שווקו במסגרת תכניות של משרד השיכון והחברה הממשלתית "דירה להשכיר".

6.6.6.2. <u>תשואת השכירות</u>

[38] מרכז המחקר והמידע, כנסת ישראל – תיאור וניתוח שוק השכירות https://www.knesset.gov.il/mmm/data/pdf/m03369.pdf

להלן טבלה המפרטת את תשואת השכירות נכון לשנים 2017-2019, יצוין כי היחס חושב על-ידי החברה[39] בהתאם לנתונים המפורסמים על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (ממוצע שנתי):[40]

	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
דירות 4.5-6 חדרים			
שכר דירה שנתי ממוצע	68,313	67,382	66,469
מחיר דירה ממוצע	1,989,785	2,021,345	2,042,965
תשואה	3.43%	3.33%	3.25%
דירות 3.5-4 חדרים			
שכר דירה שנתי ממוצע	52,141	50,853	50,006
מחיר דירה ממוצע	1,528,000	1,520,600	1,504,500
תשואה	3.41%	3.34%	3.32%
דירות 2.5-3 חדרים			
שכר דירה שנתי ממוצע	43,020	41,229	40,272
מחיר דירה ממוצע	1,189,700	1,181,800	1,167,200
תשואה	3.61%	3.49%	3.45%

להלן טבלה המפרטת את תשואת השכירות בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2020, יצוין כי היחס חושב על-ידי החברה[41] בהתאם לנתונים המפורסמים על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (ממוצע רבעוני):[42]

	רבעון 1 - 2020	רבעון 2 - 2020	רבעון 3 - 2020
דירות 4.5-5 חדרים			
שכר דירה שנתי (ע"פ הממוצע הרבעוני)	68,154	68,157	68,062
מחיר דירה ממוצע	1,968,100	1,847,200	1,857,500
תשואה שנתית (ע"פ הממוצע הרבעוני)	3.46%	3.69%	3.66%
דירות 3.5-4 חדרים			
שכר דירה שנתי (ע"פ הממוצע הרבעוני)	53,364	53,752	53,861
מחיר דירה ממוצע	1,604,500	1,540,800	1,510,700
תשואה שנתית (ע"פ הממוצע הרבעוני)	3.32%	3.49%	3.56%
דירות 2.5-3 חדרים			
שכר דירה שנתי (ע"פ הממוצע הרבעוני)	43,878	44,022	44,183
מחיר דירה ממוצע	1,260,200	1,183,200	1,170,400
תשואה שנתית (ע"פ הממוצע הרבעוני)	3.48%	3.72%	3.77%

במהלך השנים האחרונות חל גידול הן במחירי הדירות בבעלות, והן במחירי שכר הדירה. יחד עם זאת, בעוד המחיר הממוצע של דירות בבעלות בין שנת 2009 ל שנת 2019 כמעט הכפיל עצמו, מחירי

---

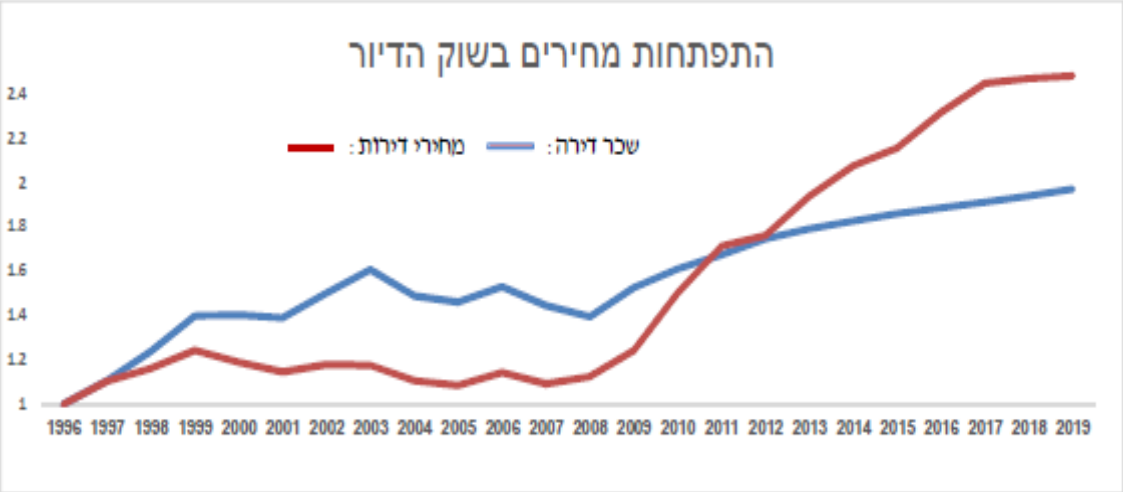
[39] יצוין כי התשואה חושבה באמצעות חלוקת שכר הדירה השנתי הממוצע במחיר הדירה הממוצע.

[40] מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:
https://old.cbs.gov.il/reader/prices/price_main_division.html?MainDivision=aa&MyMonth=4&MyYear=202
0&SubZip_Name=housing. (1) הירחון לסטטיסטיקה של מחירים: , לוח 2.2: מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח), לפי אזור מגורים וקבוצות גודל הדירה (חדרים) https://old.cbs.gov.il/www/price_new/aa2_2_h.xls ; ו-https://old. (2) הירחון לסטטיסטיקה של מחירים, לוח 4.9: מחירים ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי (ש"ח), לפי אזור מגורים וקבוצות גודל הדירה (חדרים). https://old.cbs.gov.il/www/price_new/a4_9_h.pdf.

[41] יצוין כי התשואה חושבה באמצעות חלוקת שכר הדירה השנתי הממוצע במחיר הדירה הממוצע.

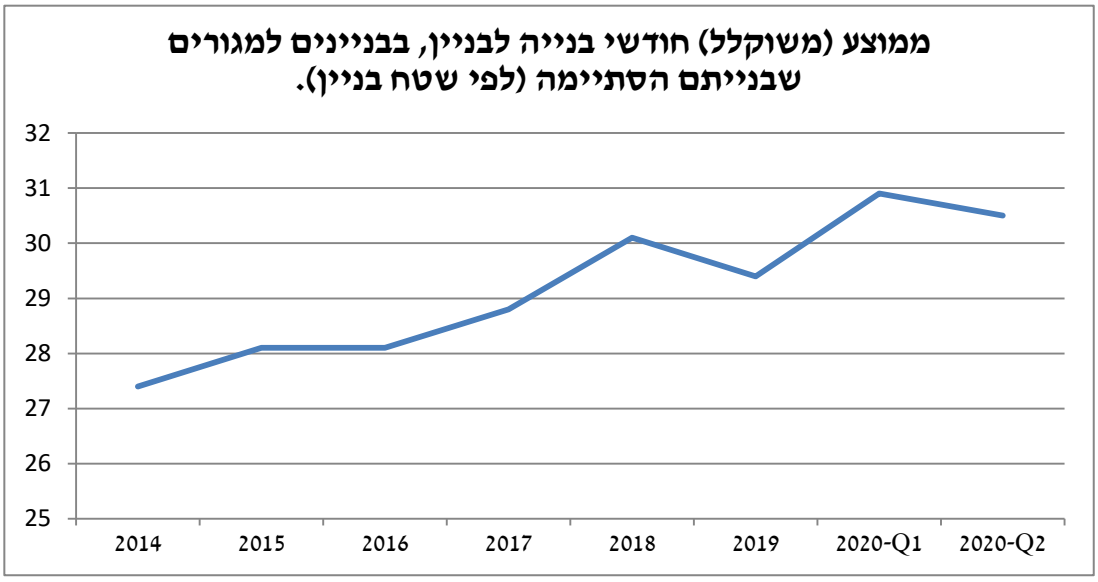
[42] ראה ה"ש **Error! Bookmark not defined.** לעיל.

השכירות באותה תקופה עלו בכ-30% והתאפיינו בעליה עקבית ויציבה. להלן גרף המתאר את העלייה במחיר הממוצע של דירות בבעלות לעומת עליית מחירי השכירות בין השנים 1996 עד 2019:[43]



.6.6.6.3 <u>משך זמן הבניה הממוצע</u>

להלן גרף המתאר את הממוצע המשוקלל של חודשי בנייה לבניין, בבניינים למגורים שבנייתם הסתיימה לפי שטח הבניין בין השנים 2013 ועד הרבעון השני של שנת 2020:[44]



[43] עיבוד לנתוני למ"ס – מדד המחירים לצרכן, לפי קבוצות צריכה ראשיות ומשניות (סדרה 120460 ו-040010) https://www.cbs.gov.il/he/Statistics/Pages/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C%D7%99%D7%9D/%D7%9E %D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C-%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99%D7%9D.aspx

[44] מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתוך לוח יד/ 5 : ממוצע משוקלל (כל בניין קיבל משקל, לפי מספר הדירות שבו) של חודשי בנייה לבניין, בבניינים למגורים שבנייתם הסתיימה, (לא כולל: דירות בבניינים בני 1-2 דירות שנבנות לא למטרת מכירה, תוספות לבניינים קיימים ואומדנים לבנייה בלתי חוקית) לפי שטח הבניין:
https://www.cbs.gov.il/he/publications/Pages/2020/%D7%94%D7%99%D7%A8%D7%97%D7%95%D7%9F-%D7%94%D7%A1%D7%98%D7%98%D7%99%D7%A1%D7%98%D7%99-%D7%9C%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C-%D7%A0%D7%95%D7%91%D7%9E%D7%91%D7%A8-2020.aspx

בחציון הראשון של שנת 2020 עמד ממוצע (משוקלל) של חודשי הבנייה לבניין בבניינים למגורים שבנייתם הסתיימה על כ-30.55 חודשים וזאת לעומת 29.65 חודשים בחציון הראשון של שנת 2019.

לשינויים בהיצע הדירות, במשך זמן הבנייה ובקצב עליית המחירים של דירות למגורים בישראל עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה, הן באפשרות של החברה לרכוש דירות חדשות והן בעלייה בשווי הנכסים הנוכחי והעתידי של החברה.

.6.6.6.4 <u>פעולות רגולטוריות שתכליתן הגדלת שוק השכירות</u>

לאור עלייתם של מחירי הדירות בשנים האחרונות, ובעקבות המחאה הציבורית, החלה הממשלה להוציא לפועל מספר מהלכים אשר מטרתם צינון שוק הנדל"ן למגורים, בלימת העלייה במחירי הדירות והרחבת היצע הדירות. צעדים אלו מתמקדים בשיפור מצבם היחסי של רוכשים פוטנציאליים של דירה ראשונה. בין המהלכים ניתן למנות:

(1) הקמת "קבינט הדיור" - בשנת 2013 הקימה ממשלת ישראל את ועדת השרים לענייני דיור מתוך מטרה לפתח את תכניות הדיור הלאומי. הועדה אישרה תכנית להסכמי גג, במסגרתה רשויות מקומיות מתחייבות למתן היתרי בנייה בקצב מהיר בתמורה להתחייבות הממשלה לסייע בהקמת מבני ציבור, מוסדות חינוך, ותשתיות בהתאם לקצב השיווק.

(2) תכנון - לשם קיצור ההליך התכנוני, קבעה הממשלה יעדים שנתיים מדידים למספר אישורי תכניות לבנייה למגורים, המכוונים לגופים הממשלתיים המבצעים תכנון: משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל וחברת "דירה להשכיר".

(3) ביטול פטור ממס שבח למשקיעים - החל מינואר 2014 נכנסו לתוקף השינויים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (**"חוק מיסוי מקרקעין"**) שעיקרם ביטול הפטור הכללי שאפשר מכירת דירה בפטור ממס שבח אחת לארבע שנים.

(4) תכנית מחיר למשתכן[45] - מטרת התכנית הינה להקל על חסרי דירה לקנות דירה ראשונה בתנאים מועדפים. למיטב ידיעת החברה, על-פי פרסומי משרד הבינוי והשיכון, סך משקי הבית הזכאים במסלול מחיר למשתכן ומחיר מטרה הינו כ-185 אלף ועד כה זכו כ-70 אלף בהגרלות (יובהר כי הנתונים מתייחסים למסלולים מחיר למשתכן ומחיר מטרה – רשות מקרקעי ישראל)[46]

(5) פרויקט "דירה להשכיר"[47] - פרויקט הדיור להשכרה ארוכת טווח אותו מקדמת חברת "דירה להשכיר" הינו חלק מתכנית הדיור הרחבה שהוביל קבינט הדיור, במטרה להוריד את מחירי הדיור ולאפשר לזוגות צעירים בישראל לרכוש דירה. בין מטרותיה של "דירה להשכיר" - איתור מתחמי קרקע לפיתוח לצורך יצירת אלפי יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח, כמוצר אלטר מגורים וקידום סטטוטורי של מתחמים; הובלת תכנון ופיתוח של שכונות מגורים וקידום

---

[46] מתוך דוח נתונים מחיר למשתכן, 1.12.2019, המופיע באתר משרד הבינוי והשיכון שכתובתו: https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/mishtaken_statistics.

[47] לפרטים ראו: פרויקטים בביצוע המופיעים באתר של דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ: http://www.aprent.co.il/template/?Cid=2&Pid=36. יובהר כי החברה לא פנתה לקבלת אישור האתר הנ"ל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

סטטוטורי של מתחמים; פיתוח שוק מוסדי לדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל; ניהול השיווק של מתחמים במרכזי קרקע במתכונות דיור להשכרה; קידום הקמת מעונות סטודנטים. במסגרת הפרויקט נמצאים כיום 20 פרויקטים אשר שווקו על-ידי חברת דירה להשכיר, כאשר מתוכם 4 פרויקטים פעילים ברחבי הארץ (הרצליה, רמת השרון, חיפה וירושלים). כמו כן, קיימים מספר פרויקטים להשכרה פעילים הכוללים מרכיב דיור להשכרת ארוכת טווח המפוקחים ע"י משרד השיכון.

(6) תכנית "נתיב לדירה"[48] - משרד התחבורה, משרד האוצר ומשרד הבינוי בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל חתמו על הסכם למימון פרויקטים תחבורתיים התומכים בשיווק יחידות דיור. ההסכם כולל חלוקת מימון, הסכמה על פתרונות תכנוניים, תקצוב מאושר והתוויית לוחות זמנים לביצוע הפרויקטים. כל זאת במטרה להגדיל את היצע הקרקעות לשיווק ולתכנון של אזורי מגורים ותעסוקה במקומות שונים בארץ. המשרדים הגיעו לסיכום תקציבי בהיקף של כ-4 מיליארד ש"ח בין השנים 2014-2020 למימון של כ-45 פרויקטים תחבורתיים בעלי זיקה לדיור, תוך הקדמת ביצועם של פרויקטים מסוימים והתאמתם ללוחות הזמנים הצפויים לבניית יחידות הדיור. פרויקטים לדוגמה: מחלף אשדוד צפון/יבנה דרום, מחלף אשקלון (מחלף רבין) ושדרוג כביש 3 אשקלון-קריית מלאכי, מחלף אפולוניה והסדרת כבישים במתחם תל השומר כביש מוטה גור וצומת דורי/לוי אשכול.

(7) העלאת מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה[49] - במסגרת תיקון מס' 81 לחוק מיסוי מקרקעין מיום 24 ביוני 2015, הועלה מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה (דירה שנייה ומעלה) משיעור של 5%-10% לשיעור של 8%-10%, בהתאם לשווי הנכס. מהלך זה נועד להקטין את האטרקטיביות של ההשקעה בנדל"ן ובכך להפחית את הביקוש לדירות מצד המשקיעים. יצויין, כי ביום 29 ביולי 2020, בוטל התיקון האמור באופן בו שיעורי מס הרכישה נכון למועד התשקיף לגבי רוכשי דירות להשקעה חזרו להיות בטווח שבין 5%-10%.

(8) חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 222) התשע"ו-2016 (הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 218), התשע"ו-2016) (להלן: **תיקון 222 לפקודה**) שמטרתו לעודד הקמה של קרנות להשקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה. מטרת התיקון היא פיתוח ושכלול שוק הדיור להשכרה לטווח הארוך ולאפשר השקעה בשוק הדיור בסיכון נמוך למשקי הבית ללא הצורך ברכישת נכס בפועל וניהולו.

(9) ביטול פרק י"ב לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), תשע"ז-2016[50] - ביום 6 באוגוסט 2017 ביטל בג"ץ את פרק י"ב שעניינו מס ריבוי דירות, אשר עיקרו במס המוטל על יחיד/תא משפחתי אשר בבעלותו 3 דירות או יותר ושסך חלקי הבעלות בהן יחד הינו 249% ומעלה.

(10) בהתאם לפרסומים שונים בעיתונות הכלכלית, לאחרונה הוגשה הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה, כך שמשך תקופת ההחזקה הנדרשת ביחס למקרקעין לצרכי דיור להשכרה (כהגדרתם

[48] לפרטים ראו: פרויקט "נתיב לדירה" המופיע באתר משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל: http://www.moch.gov.il/Gov_Decisions/Pages/GovDecision.aspx?ListID=f33e0a4b-aa35-4b12-912e-d271a6476a11&WebId=fe384cf7-21cd-49eb-8bbb-71ed64f47de0&ItemID=557.

[50] בג"ץ 10042/16 **צחי קוונטינסקי נ' כנסת ישראל**.

להלן) שבבעלות קרן להשקעות במקרקעין בהתאם לחלופה הרביעית להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה הכלולה בסעיף 64א2(א) לפקודה יקוצר מעשרים (20) שנים לעשר (10) שנים. כמו כן, מסדירה הצעת החוק הענקת ערבות מדינה לאשראי שיינתן לקרנות להשקעה במקרקעין וישמש להשקעה בדירות המיועדות לשכירות ארוכת טווח, בדגש על פרוייקטים שבהם כלולות דירות המיועדות להשכרה בשכר דירה מפוקח ובהנחה משמעותית ביחס למחירי השוק. **יצוין, כי הצעת החוק הוגשה לאחרונה וטרם עברה קריאות או אישורים כלשהם בכנסת. לפיכך, נכון למועד זה אין כל וודאות כי תקופת ההחזקה תקוצר בפועל ו/או כי תינתן ערבות מדינה ביחס ללקיחת אשראי כאמור.**

(11) ביום 5 בפברואר 2018 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את תיקון חוק התכנון והבניה, התשע"ח-2018 (**"חוק דיור בהישג יד"**). החוק לדיור בהישג יד מבקש לקדם מדיניות קוהרנטית, ולעודד הקמה של דיור בהישג יד הן ברמה המקומית, והן ברמה הארצית, תוך שיפור המנגנון הקיים בחוק התכנון והבנייה בשלושה היבטים עיקריים: (א) הרחבת הסמכויות של מוסדות התכנון לכלול בתכניות שבסמכותם הוראות הנוגעות לדיור בהישג יד; (ב) תיקון התוספת השישית לחוק התכנון והבניה והתנאים הכלולים בה לצורך מימוש תכנית הכוללת דיור בהישג יד; (ג) הוספת הסדר הנוגע ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת ממחיר השוק במטרה להקל ולאפשר קידומם של תכניות הכוללות דיור בהישג יד.

חוק דיור בהישג יד מציע לקבוע, בין היתר, כי יחידות לדיור להשכרה במחיר מופחת כאמור שאושרו בתחום תכנית, יושכרו לפי הגרלה לזכאים על-פי קריטריונים שנקבעו בחוק לתקופה של חמש שנים במחיר הנמוך מ-20% ממחיר השוק באותו אזור, וכי רשות מקומית שתרצה בכך תוכל להחליט על שיעור הפחתה שונה של דמי השכירות ממחיר השוק, בהתאם לתנאי שוק השכירות המתנהל בתחומה.

להחלטות הממשלה הנוגעות לשוק הנדל"ן למגורים בישראל והוצאתן לפועל של החלטות אלו, עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה. בשלב זה לא ניתן לחזות את השפעת פעולות הממשלה, שמטרתן המוצהרת הינה הגדלת היצע הדירות וצינון שוק הנדל"ן. פעולות אלה עלולות להביא להאטה בקצב עליית המחירים וירידה בערך נכסי החברה.

יובהר כי התחזיות והערכותיה של החברה בדבר השפעת הפרמטרים השונים, כפי שצוינו לעיל, ביחס לפעילות החברה, לרבות ההשפעות על שוק הדיור בישראל וענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים הקיימים בידי החברה נכון למועד פרסום התשקיף ואינו בשליטת החברה בלבד. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות המבוססות על מגמות השינוי הקיימות בענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל בשנים האחרונות וההתפתחויות הצפויות בו וכן על המצב הכלכלי בישראל נכון למועד התשקיף. השפעת הגורמים הנ"ל על פעילות החברה עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם הערכות החברה לא תתממשנה כתוצאה בין היתר, משינוי במצב הכלכלי בישראל וכן בגין שינויי חקיקה ושינויים רגולטורים אחרים שישפיעו על השווקים בהם פועלת החברה, וכן בגין התממשות גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 6.27 להלן.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה בתחום הפעילות

6.7. **<u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>**

6.7.1. <u>מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>

<u>כללי</u>

למיטב ידיעת החברה, בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל פועלים מספר תאגידים ממשלתיים כגון: דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, עמיגור-2000 (99) בע"מ ועמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("**הגופים הממשלתיים**"), מגוריט ישראל בע"מ ("**קרן מגוריט**") וריט אזורים – ליווינג בע"מ ("**קרן ליווינג**"), קרנות להשקעות במקרקעין בתחום הנדל"ן המניב למגורים הנסחרות בבורסה, וכן גופים קטנים (או יחידים) וחברות היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, מנהלים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה למגורים. מרבית הנדל"ן המניב למגורים בישראל מוחזק ומושכר באופן ישיר על ידי גופים קטנים (או יחידים) בכל רחבי הארץ. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בהשקעה של חלק מעלויות הרכישה ממקורות עצמאיים והיתרה באשראי ממקורות חיצוניים כגון בנקים.

<u>קרנות ריט</u>

בחודש אוגוסט 2005 התקבל תיקון 147 לפקודה, אשר נכנס לתוקף בחודש ינואר 2006, אשר הסדיר וקבע הגדרות והוראות מיסוי לעניין קרן להשקעות במקרקעין.

בחודש אפריל 2016 התקבל תיקון 222 לפקודה, אשר נכנס לתוקף בחודש יוני 2016 אשר קבע הגדרות, הקלות והוראות מיסוי לעניין השקעה של קרנות להשקעות במקרקעין, במקרקעין לצורכי דיור להשכרה ומקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (דהיינו, קרקע המיועדת לבנייה של דירות למגורים ודירות למגורים המיועדות להשכרה) ("**מקרקעין לצורכי דיור להשכרה**" ו-"**מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה**", בהתאמה). בנוסף קבע תיקון 222 לפקודה הוראות נוספות, הנוגעות בעיקר לנושא השליטה בקרן להשקעות במקרקעין, העברת נכסים לקרנות להשקעות במקרקעין בשלב הקמתן וכן האפשרות של קרן להשקעות במקרקעין לרכוש, להחזיק ולנהל איגודי מקרקעין.

נכון למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, רשומות למסחר בבורסה חמש (5) קרנות להשקעה במקרקעין נוספות – שלוש (3) מתוך הקרנות הנ"ל מתמקדות בתחום הנדל"ן המניב המסחרי ו/או למשרדים ושתיים (2) (קרן מגוריט וקרן ליווינג) בתחום הנדל"ן המניב למגורים.

6.7.2. <u>התפתחויות בשווקים של תחום הנדל"ן המניב למגורים, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו</u>

לפרטים בדבר שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנדל"ן המניב למגורים, ראו סעיף 6.6.3 לעיל.

6.7.3. <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות</u>

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים אשר יתרמו להצלחתה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, הינם כדלקמן:

6.7.3.1. יכולתה של החברה לאתר ולרכוש נכסים בהיקף הנדרש בשוק רווי תחרות ובתנאים מטיבים, בין היתר, בדרך של רכישת נכסים מאאורה לאור הסכם הסדרת הפעילות מול אאורה (כמפורט בסעיף 6.22.3 להלן).

6.7.3.2. ניסיון עתיר בתחום הפעילות – לגורמים הפועלים בחברת הניהול, ביניהם בעל השליטה באאורה, מר יעקב אטרקצ'י, ניסיון רב שנים בתחום הפעילות והינם בעלי מוניטין וקשרים שוטפים ורציפים עם הגורמים השונים הפועלים בענף הנדל"ן, מה שמייצר לחברה יתרון באיתור נכסים רלוונטיים ובקידום שיתופי פעולה עם גורמים אסטרטגים ויזמים בתחום הנדל"ן המניב למגורים.

6.7.3.3. "חינוך שוק" - שוק ההשכרה המוסדי נמצא בחיתוליו ונדרשת הטמעה של המוצר בקרב קהל השוכרים הפוטנציאלי, לרבות יתרונותיו הפוטנציאליים עבור קהל השוכרים (ובהם ודאות בנוגע למשך, מחיר ותנאי השכירות קיומה של "כתובת" ברורה לטיפול בבעיות במושכר).

6.7.3.4. יצירת מסה קריטית של יחידות דיור להשכרה אשר תבטיח יתרון לגודל בניהול הנכסים, תפעולם ומימונם.

6.7.3.5. זמינות והיענות גבוהה לצרכי השוכרים תוך הקפדה על רמת השירותים הנלווים.

6.7.3.6. מיקום נכסי החברה ופיזורם הגיאוגרפי.

6.7.3.7. התמודדות עם סביבה תחרותית (מחירים תחרותיים).

6.7.3.8. איתנות פיננסית, זמינות מקורות מימון ויכולת מימון בתנאים אטרקטיביים.

6.7.3.9. מיקום הנכסים שנרכשו וירכשו בעתיד ופיזורם הגיאוגרפי.

6.7.3.10. אורך ותנאי חוזי השכירות.

6.7.3.11. איכות ואיתנות השוכרים.

6.7.3.12. הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים.

6.7.3.13. שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול של החברה.

6.7.3.14. הפקת שיעורי תשואה גבוהים, בין היתר, באמצעות פרקטיקה של רכישת מקבצי יחידות דיור וייעודן להשכרה (להלן: "**מקבצי הדיור**"), מתוך מכלול יחידות דיור המיועדות למכירה במסגרת של נכסים אשר אינם מיועדים להשכרה בלבד.

6.7.3.15. שילוב של מעונות סטודנטים המשיאים תשואה גבוהה יותר בהשכרה למגורים ושטחי מסחר נלווים במרכזים שכונתיים מבוקשים להעלאת התשואה.

6.7.4. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>

6.7.4.1. <u>חסמי כניסה</u>

להערכת החברה חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות הינם כמפורט להלן:

6.7.4.1.1. נגישות למקורות מימון, הון וחוב ויכולת פיננסית.

6.7.4.1.2. יכולת רכישת מלאי איכותי מתאים.

6.7.4.1.3. יכולת פיננסית וממונית.

6.7.4.1.4. ידע, ניסיון ומוניטין חיובי.

6.7.4.1.5. יכולת ניהולית של היקפי נכסים נרחבים.

6.7.4.1.6. תנאי סף בהם נדרשת לעמוד קרן להשקעות במקרקעין על פי הוראות הפקודה על מנת

ליהנות מהקלות המס לתאגיד כאמור שהיינו קרן להשקעות במקרקעין. לפרוט נוסף בדבר התנאים והמגבלות החלים על קרן להשקעות במקרקעין ראו סעיף 6.21 להלן.

6.7.4.2. <u>חסמי יציאה - מימוש נכסי הנדל"ן המניב למגורים</u>

מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת וכן כפופה לתנאים ולמגבלות החלים על קרן להשקעות במקרקעין. כמו כן, יכול שבמבנה המימון של פעילות הקרן ידרשו אישורים שונים למכירה מהגופים המממנים את הפעילות. בנוסף, ביחס לדיור להשכרה המשווק על ידי גורמים ממשלתיים או עירוניים, תנאי המכרז כוללים בדרך כלל הוראה לפיה העברת הזכויות על ידי הגוף הזוכה כפופה לאישור עורך המכרז ולעתים לאישורם של גופים נוספים.

על פי הפקודה, בין היתר, הכנסה חייבת של קרן להשקעות במקרקעין ממכירת "מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה" יחויבו בשיעור מס שולי אצל בעל מניות שהינו יחיד ובשיעור מס חברות אצל בעל מניות שהינו חברה (תוך שלילת הזכות לשיעורי מס מוטבים בגין הכנסה חייבת הנובעת מהשקעות במקרקעין בדיור להשכרה).

"**מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה**" הינם אחד משניים: (1) הם אינם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה,[51] ומיום רכישתם בידי קרן להשקעות במקרקעין ועד ליום מכירתם, לרבות במכירה פטורה ממס, חלפו פחות מארבע שנים; (2) הם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (למעט מקרקעין לצורכי דיור להשכרה "במתחם צמוד פיקוח"), שנמכרו בידי קרן להשקעות במקרקעין לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה.

כמו כן, הכנסה של קרן להשקעות במקרקעין ממכירת מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה "במתחם צמוד פיקוח" (כהגדרתו בסעיף 6.20.2 להלן) תוך פחות מ-20 שנים[52] מיום רכישת מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (דירות למגורים) בידי קרן להשקעות במקרקעין תיחשב ל"הכנסה חריגה", אשר תחויב במס בשיעור חד-שלבי של 70% למשקיע (למעט קרן נאמנות פטורה, אשר תחויב במס בשיעור חד-שלבי של 60%) ללא זכאות לפטור, ניכוי זיכוי וקיזוז.[53]

בנוסף, במקרה שבו מקרקעין ימכרו בידי קרן להשקעות במקרקעין לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (דירות למגורים) תשלם הקרן להשקעות במקרקעין מס רכישה מלא בשיעור שהינו, ככלל, 10%-5%, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (חלף מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין). כמו כן, על מכירה כזו יחולו שיעורי המס השולי של היחידים המחזיקים בקרן, כאמור בסעיף 121 לפקודה (חברה תמוסה במס חברות לפי סעיף 126

---

[51] מקרקעין, אשר נרכשו בתנאים מסוימים (ראו לעניין זה סעיף 6.20.2.2), ומיועדים בעתיד להיות מקרקעין מניבי הכנסה מדיור להשכרה.

[52] לפרטים אודות הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה, בעניין קיצור תקופת ההחזקה הנדרשת בהתאם לחלופה הרביעית להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה הכלולה בסעיף 64א2(א) לפקודה ביחס למקרקעין לצרכי דיור להשכרה שבבעלות קרן להשקעות במקרקעין, מעשרים (20) שנים לעשר (10) שנים, ראו סעיף 6.6.6.4 (9) לעיל.

[53] להערכת החברה, ככל שהחברה תחליט למכור נכסים לאחר תום התקופה הקבועה בפקודה להחזקתם של אותם נכסים (על מנת לשמר את ההטבות הניתנות לחברה כקרן להשקעות במקרקעין המשקיעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה), נכסים אלו ימכרו כיחידות בודדות (ולא כמקבץ) וזאת לאור הביקוש בשוק הדיור המאופיין (רובו ככולו) ברוכשים פרטיים. יובהר, כי בהתאם להוראות פרק שני 1 לפקודה (בנוסחו כיום), אין מניעה ממכירת נכסי החברה (בתום התקופה הקבועה בפקודה להחזקתם של אותם נכסים כאמור) כיחידות בודדת למשקיעים פרטיים. **הערכותיה של החברה בדבר עצם מכירת הנכסים, אופן מכירתם (ביחידות בודדות ולא כמקבץ) וסוג הביקוש בשוק במועד מכירת הנכסים הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים הקיימים בידי החברה נכון למועד פרסום התשקיף ואינו בשליטת החברה בלבד. מידע זה נסמך, בין היתר, על מגמות הקיימות בענף הנדל"ן להשקעה בישראל בשנים האחרונות וההתפתחויות הצפויות בו וכן על המצב הכלכלי בישראל נכון למועד פרסום תשקיף זה. הערכות החברה עשויות להשתנות באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה בין היתר, משינוי במצב הכלכלי בישראל, התפתחות וביסוס של שוק רכישה ומכירה של מקבצי דיור בישראל, שינוי בהתנהגות הצרכנים בישראל ומעבר להעדפה של השכרת דירות על פני רכישת דירות, שינויי חקיקה ושינויים רגולטורים אחרים.**

לפקודה).

לפרטים נוספים אודות התנאים והמגבלות החלים על קרן להשקעות במקרקעין ראו סעיף 6.21 להלן.

6.7.5. <u>תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם ותחליפים להשקעה בחברה</u>

6.7.5.1. <u>השקעה ישירה בנכסי נדל"ן מניב למגורים</u> - בהשקעה מסוג זה יכול המחזיק ליהנות מהקלות במיסוי על הכנסותיו לפי אחת החלופות הקבועות בחוק, אך מנגד ימנעו מהמשקיע הטבות המס הגלומות בהשקעה בקרן להשקעות במקרקעין, האפשרות לפזר את סיכוניו דרך השקעה בפורטפוליו רחב של נכסים, וכן עשויה להידרש השקעת תשומות ניהוליות על ידי המשקיע בניהול ישיר של הנכסים. בנוסף, בניגוד להשקעה ישירה בנכסי נדל"ן, השקעה בקרן להשקעות במקרקעין הינה השקעה סחירה, אשר הקיף ההחזקה בה נתון לשיקול דעת המשקיע, אשר יכול לממש אותה באופן מלא או חלקי בהתאם לתנאי השוק.

6.7.5.2. <u>השקעה בגופים קטנים ופרטיים אשר עוסקים בנדל"ן מניב למגורים</u> - בהשקעה מסוג זה עשוי המשקיע להיות מושפע מהשפעות דומות להשקעה ישירה בנכסי נדל"ן למגורים, אולם יתכן ויוכל להגדיל במידה מסוימת את פיזור השקעתו על פני מספר דירות, ומנגד יימנעו ממנו יתרון הסחירות של השקעתו והיכולת לממשה במלואה או בחלקים בכל עת שיחפוץ.

6.7.5.3. <u>השקעה במניות של חברות המתמחות בייזום מגורים</u> - בהשקעה מסוג זה מקבל המשקיע חשיפה לתחום המגורים בישראל דרך השקעה בחברות המתמחות בתחום לאורך מספר שנים לא מבוטל. יחד עם זאת, חשיפה זו הינה בעיקר למרכיב הייזום והיא מאופיינת באסטרטגיה קצרת טווח של מכירת הדירה לרוכש קצה, כך שהמשקיע אינו משיג חשיפה בעלת אופי ארוך טווח של נדל"ן מניב בתחום המגורים.

6.8. **<u>נכסי נדל"ן להשקעה – כללי</u>**

6.8.1. הנתונים בסעיפים 6.8 זה ו-6.10 להלן הינם בהתאם להערכות השווי המצורפת כ**<u>נספח 10ב'</u>** לפרק 10 בתשקיף זה (**"השומות"** או **"הערכות השווי"**) ולא הסכום בו מוצגים הנכסים בביאור הפרופורמה בדוח הכספי. כמו כן, לאור העובדה כי ממועד הקמתה ועד למועד פרסום תשקיף זה, לא הייתה לחברה פעילות עסקית מהותית כלשהי, לא ניתנו מספרי ההשוואה למועד הקמת החברה (למעט מספרי השוואה בפרויקט המעונות שהחל להתאכלס בחודש ספטמבר 2019).

מובהר, כי המידע בסעיפים 6.8 זה וסעיף 6.10 להלן מתייחס, בין היתר לעצם הקמת הפרויקטים שטרם הוחל בבנייתם או שבנייתם מצויה בשלבים ראשוניים, תכניות שטרם אושרו, ומועד המסירה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, אשר התקיימותו במלואו או חלקו אינה וודאית, והיא תלויה במגוון נסיבות וגורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות החלטות של מוסדות תכנון, אישורי רשויות ואישורים רגולטוריים, קצב ביצוע והתקדמות הבניה של הפרויקטים וכיוצ"ב. משכך, אין ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה בהתאם להערכות החברה כאמור.

6.8.2. **<u>חשיפה לענף ספציפי</u>**

עם השלמת ההצעה על פי תשקיף זה, לחברה צפויה להיות חשיפה מהותית לשוק הנדל"ן למגורים בישראל, הנובעת מכך שרוב הכנסותיה של החברה צפויות לנבוע מתחום פעילות זה ורוב נכסיה

המניבים של החברה מיועדים להשכרה למגורים.[54] לפרטים בדבר גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 6.27 להלן.

6.8.3. **<u>נדל"ן להשקעה (מצרפי)</u>**

נכון למועד זה ובכפוף להשלמת הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה, פרויקט מעונות הסטודנטים בקרית אונו הינו הנכס המניב היחיד של החברה. לפרטים נוספים על אודות מעונות הסטודנטים ראו סעיף 6.10.1 להלן.

6.8.4. **<u>נדל"ן להשקעה בהקמה (מצרפי)</u>**

שימוש	פרמטרים	ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")
מגורים	מספר נכסים בהקמה	5 פרויקטים (כוללים 252 יחידות דיור)
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) (מ"ר)	כ-21,872
	שווי הוגן של הנכסים (ש"ח) *	465,389,000
מסחר נלווה למגורים	מספר נכסים בהקמה	3 (כחלק מ-5 הפרויקטים למגורים)
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) (ברוטו) (מ"ר)	כ-3,900
	שווי הוגן של הנכסים (ש"ח) *	117,985,000

* השווי שנקבע בשומות הנכסים הנ"ל המצ"ב כנספח 10ב' לפרק 10 לתשקיף (ולא הסכום בו מוצגים הנכסים בביאור הפרופורמה בדוח הכספי). יצויין כי מחיר הרכישה גילם הנחה כמפורט בסעיף 6.9.2 להלן. לפירוט הסכום בו מוצגים הנכסים בדוח הכספי ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים (ביאור הפרופורמה).

6.8.5. **<u>התאמות הנדרשות ברמת החברה</u>**

		ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה*	56,192,000
	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה*	583,374,000
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה	0
	סה"כ	**639,566,000**
התאמות	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	ל.ר
	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאות וחייבים	ל.ר
	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	ל.ר
	התאמות אחרות	ל.ר
	סה"כ, אחרי התאמות	**639,566,000**
הצגה בדו"ח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	ל.ר
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	ל.ר
	סה"כ	ל.ר

* השווי שנקבע בשומות הנכסים המצ"ב כנספח 10ב' לפרק 10 לתשקיף (ולא הסכום בו מוצגים הנכסים בביאור הפרופורמה בדוח הכספי). יצוין כי מחיר הרכישה גילם הנחה כמפורט בסעיף 6.9.2 להלן (למעט ביחס לפרויקט המעונות בקריית אונו שם מחיר הרכישה נקבע בהתאם לשווי שנקבע בשומה של הפרויקט). לפירוט הסכום בו מוצגים הנכסים בדוח הכספי ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים (ביאור הפרופורמה).

6.9. <u>הערכות שווי והתמורה בגין הנכסים הנרכשים</u>

6.9.1. <u>גילוי בקשר עם מעריך שווי מהותי מאוד</u>

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ (**"מעריך השווי"**), אשר פרטי הערכת השווי שלו מובאים בסעיפים להלן, מהווה 100% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בהתאם להסכמי מכר אאורה והשלמת ההנפקה לפי תשקיף זה. לפיכך, עונה מעריך השווי על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 (**"עמדה 30-105"**). לפרטים אודות מעריך השווי וההתקשרות

[54] לפרטים על אודות מגבלות החברה בקשר עם רכישת נכסים מסחריים ותמהיל השקעות החברה ראו סעיף 6.2 לעיל.

עמו כנדרש בעמדה 30-105, לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"), ראו הערכות השווי המצורפת כ**נספח 10ב'** לפרק 10 בתשקיף זה. יובהר, כי בכל מקום בו מופיע בסעיפים 6.10- 6.8 הביטוי "**המועד הקובע**", משמעותו המועד הקובע כפי שנקבע בהערכת השווי, דהיינו, יום 30 בספטמבר 2020.

6.9.2. השווי שנקבע בשומות לכלל הנכסים הנרכשים עומד על סך של כ-640 מיליון ש"ח. היות והחברה רכשה במסגרת הסכמי מכר אאורה מספר רב של נכסים, ניתנה הנחה על כלל הנכסים הנרכשים (הנחת כמות) בשיעור של 6.78% משווי הנכסים הנרכשים שנקבע בשומות, למעט ביחס לפרויקט המעונות בקריית אונו שם מחיר הרכישה זהה לשווי שנקבע בשומה של הפרויקט.בהתאם, התמורה שנקבעה בהסכמי מכר אאורה לכל אחד מהנכסים הנרכשים, משקפת את שווי הנכס הנמכר בשומה לאחר שיעור הנחה כאמור (למעט פרויקט המעונות כאמור לעיל).[55]

6.9.3. תאריך תוקף הערכות השווי הינו 30 בספטמבר 2020 ("**תאריך התוקף**"). לפיכך, חלפו למעלה מ-90 יום מתאריך התוקף כהגדרת המונח בתקנות הדוחות וכאמור בתקנה 62א(ג) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף, מבנה וצורה), תשכ"ט-1969. למיטב ידיעת החברה, לא התרחשו שינויים לאחר תאריך התוקף ועד למועד פרסום תשקיף זה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכות השווי.

[55] יצוין, כי בהתאם למידע שנמסר לחברה על ידי אאורה, מחיר הנכסים הנרכשים בהתאם למחירון הרשמי של אאורה (נכון לחודש ספטמבר 2020) עמד על סך של כ-687 מיליון ש"ח. מחיר הנכסים הנרכשים בהסכמי מכר אאורה (600 מיליון ש"ח) ביחס למחיר המחירון הרשמי של אאורה לנכסים הנרכשים משקף הנחה של כ-12.66%. בנוסף, השווי שנקבע בשומות הינו למועד הקובע (30.9.2020). בחודשים אוקטובר-נובמבר 2020, חלה עלייה במדד מחירי הדירות בשיעור של 1% (מדד ארעי) (ראו באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: https://www.cbs.gov.il/he/publications/madad/doclib/2020/price12aa/aa2_1_h.pdf, לרבות הערת שוליים 5 שם). מחיר הנכסים הנרכשים בהסכמי מכר אאורה (600 מיליון ש"ח), ביחס לשווי הנכסים הנרכשים בהערכת השווי (כ-640 מיליון ש"ח) ובהתייחס לדיווחי הלמ"ס בדבר עליה של 1% במדד מחירי הדירות בחודשים אוקטובר-נובמבר 2020 כאמור לעיל, משקף הנחה בשיעור של כ-7.18%. יובהר, כי לא הובאו בחשבון שינויים במחירי הדירות אם וככל שהיו לאחר חודש נובמבר 2020.

6.10. <u>הגילוי הנדרש לגבי נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד</u>

6.10.1. <u>פרויקט מעונות הסטודנטים קריית אונו</u>

ביום 26 בדצמבר 2016 נחתם הסכם חכירה בעקבות זכייתה של אאורה פיננסים במכרז של עיריית קריית אונו לפיתוח המקרקעין עליהם מצוי הפרויקט וחכירה של המקרקעין לתקופה של 49 שנים ממועד חתימת הסכם החכירה,[56] וזאת לצורך הקמתו, הפעלתו ותחזוקתו של מתחם מעונות סטודנטים הכולל גם שטחי מסחר ושטח חניון ציבורי וזאת בתמורה להקמת כל שטחי המסחר והחניון הציבורי התת קרקעי ללא עלות עבור העירייה. במהלך חודש ספטמבר 2019 הפרויקט אוכלס. לפרטים נוספים אודות שיעור התפוסה בפרויקט ראו סעיף 6.10.1.2 להלן.

הפרויקט מממוקם בקריית אונו, עיר אשר בה ובקרבתה מוסדות אקדמיים ואחרים ובהם מכללת קריית אונו (כ-14,000 סטודנטים), אוניברסיטת בר אילן (כ-17,000 סטודנטים) ובית ספר לאחיות בבית החולים שיבא. בנוסף העיר נהנית מביקוש ער של זוגות צעירים ומשפחות.

רמת הגימור בפרויקט גבוהה ומותאמת לאוכלוסיית היעד בצורה מיטבית. חדרי המגורים מרוהטים ומאובזרים באופן מלא. אבזור החדר כולל בין היתר: מערכת מיזוג אוויר, מיטות, שולחנות כתיבה, כסאות, ארונות בגדים, מסכי טלוויזיה, כלי ניקוי, מקרר, כיריים חשמליים, מיקרוגל, מראה, ארון מטבח, שולחן מטבח וכסאות, ארון אמבטיה ווילון מקלחת. הקמת הפרויקט הסתיימה ואכלוס המבנה בשלבי סיום.

החברה תרכוש את זכויותיה של אאורה פיננסים בפרויקט בהתאם להסכם החכירה, ביחס למבנה המעונות הכולל 69 יחידות דיור בשטח כולל של כ-2,615 מ"ר וזאת בתמורה לסך של כ-56 מיליון ש"ח. יובהר כי שטח המסחר והחניון הציבורי אינם חלק מהסכם המכר ולא ירכשו על-ידי החברה. לתנאי התשלום בגין הנכס ראו סעיף 3.7 לנספח 6ב' (תיאור הסכמי מכר אאורה) לתשקיף.

החברה סבורה כי ניתן לראות בפרויקט המעונות כעונה על הגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" בפקודה וזאת בהתאם לחוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים. כמו כן, החברה פנתה ביום 23 בספטמבר 2020 לרשות המסים בבקשה לקבלת החלטת מיסוי לפיה השכרתם של כל יחידות דיור הכלולות בפרויקט מעונות מהוות "השכרה למגורים", כמשמעותה בחלופה הרביעית להגדרת המונח "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" הנכלל בסעיף 64א2 לפקודה. בשלב זה אין בידיה של החברה להעריך את המועד הצפוי לקבלת החלטת המיסוי כאמור. במידה והחברה לא תקבל את אישור רשות המסים כאמור, אזי פרויקט המעונות יסווג כ"מקרקעין מניבים" כהגדרתו בסעיף 64א2 לפקודה[57] (חלף "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה").[58] יובהר, כי ככל שהחברה לא תקבל את אישור רשות המסים כאמור, הדבר לא יפגע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין.

---

[56] הסכם החכירה נחתם ביום 26 בדצמבר 2016 ולפיכך הינו בתוקף עד ליום 25 בדצמבר 2065.

[57] במסגרת החלטת המיסוי (כהגדרתה להלן) שניתנה לחברה ביום 18 באוגוסט 2020 נקבע כי יראו בפרוייקט המעונות כנכס מסוג "מקרקעין מניבים" כהגדרת מונח זה בפקודה, בכפוף להתקיימות שני התנאים שלהלן: (1) הנכס הניב דמי שכירות ביום חתימת הסכם המכר בין הקרן לבין אאורה פיננסים; (2) החברה תהא זכאית למלוא דמי השכירות בניכוי הוצאות ההפעלה ששולמו על ידי אאורה פיננסים בגין מבנה מעונות הסטודנטים, לא יאוחר מיום 15.12.2020. היות שבמועד חתימת הסכם המכר, הנכס הניב דמי שכירות לאאורה פיננסים, ומאחר ובהתאם להסכם המכר, החברה תהא זכאית (סמוך לאחר התקיימות התנאים המתלים הקבועים בו) לדמי שכירות המשולמים לאאורה פיננסים בניכוי הוצאות הפעלה מיום 1.12.2020, הרי שבהתאם להחלטת המיסוי, פרוייקט המעונות ייחשב כ"נכס מניב" לחברה.

[58] השלכות המס העיקריות הנוגעות לסיווג פרוייקט המעונות כ"מקרקעין מניבים" חלף "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" הנם כדלקמן: (1) החברה תהא כפופה לתשלום מס רכישה מלא בשיעור 6% בגין רכישת פרוייקט המעונות (חלף 0.5%); (2) ההכנסות מפרוייקט המעונות לא יהנו מהטבות המס השונות הרלוונטיות למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה. לפירוט בדבר שיעורי המס אשר יחולו על ההכנסות מפרוייקט המעונות ככל שזה ייחשב כ"מקרקעין מניבים" ראו סעיף 6.20.11 להלן; (3) שיעור המינוף שהחברה תהא זכאית ליטול משווי כלל נכסיה בהתאם להוראות הפקודה יפחת. לפירוט בדבר אופן חישוב שיעור המינוף כאמור ראו סעיף 6.21.2.7.2 להלן.

6.10.1.1. **הצגת הנכס** –

(נתונים לפי 100%; חלק מהתאגיד בנכס – 100%)	**ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")**
שם הנכס:	פרויקט מעונות הסטודנטים, קריית אונו
מיקום הנכס:	שלמה המלך 2, קריית אונו
שטחי הנכס מפוצלים לפי שימושים:	2,615 מ"ר עיקרי למעונות סטודנטים
מבנה האחזקה בנכס:	ישירות
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
שמות השותפים לנכס:	ל.ר
תאריך רכישת הנכס:	הזכויות בנכס יירכשו מאאורה פיננסים בהתאם להוראות הסכם המכר מעונות הסטודנטים מול אאורה פיננסים (ראו סעיף 6.22.2 להלן)
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	זכות חוזית להירשם כבעל זכות החכירה בחלק מהמקרקעין המהווים את הנכס לפרק זמן של 49 שנים המסתיימים ביום 25 בדצמבר 2065.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	ל.ר
מצב רישום זכויות משפטיות:	בשלב זה, זכות החכירה אינה רשומה בפנקסי המקרקעין על שם אאורה פיננסים. בהתאם לתנאי הסכם החכירה, זכויות החכירה יירשמו על שם החוכרת רק לאחר רישום הבית המשותף על ידי העירייה. בהסכם החכירה לא נקבע מועד לקיום התחייבות העירייה לרישום הבית המשותף. בהתאם להוראות הסכם החכירה אאורה פיננסים לא תרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה כלשהי לפי חוק המקרקעין לגבי זכויותיה על פי הסכם החכירה של הנכס והעירייה לא תיתן את הסכמתה לרישום כאמור.
נושאים מיוחדים:	ל.ר
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	נדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן
פרטים על נכס שנמכר:	ל.ר

6.10.1.2. **נתונים עיקריים**[59] –

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%)	**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020**	**ליום 31 בדצמבר 2019**
שווי הוגן (כפי שנקבע בשומה) (באלפי ש"ח)	56,192	-
התמורה שנקבעה בהסכם המכר (באלפי ש"ח)[60]	56,192	-
רווחי או הפסדי שערוך (ש"ח)	ל.ר	ל.ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (ש"ח)	ל.ר	ל.ר
שיעור תפוסה ממוצע (%)	89.3%[1]	ל.ר[1]
מספר שוכרים (#)	109	111
סך הכל הכנסות (ש"ח)[61]	2,131,000	ל.ר[2]
דמי שכירות ממוצעים למיטה כולל דמי ניהול (לחודש) (ש"ח)	2,172[4]	2,186[3]
דמי שכירות ממוצעים למיטה כולל דמי ניהול בחוזים	2,007[4]	2,186[3]

[59] נכון למועד התשקיף הסכם מכר המעונות טרם הושלם ובהתאם לכך פילוח מבנה ההכנסות והעלויות מבוסס על נתונים שהתקבלו מאאורה פיננסים.
[60] התמורה שנקבעה בהסכם המכר זהה לשווי שנקבע בשומה שנערכה לנכסים הנרכשים בפרויקט זה.
[61] ההכנסות כוללות דמי שכירות ודמי ניהול.

שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש"ח)		
NOI בפועל (אלפי ש"ח)	[6]1,672	ל.ר[5]
NOI מותאם (אלפי ש"ח)	[7] 1,879	ל.ר[5]
שיעור תשואה בפועל (%) לפי NOI (שנתי)	[8]3.97%	ל.ר
שיעור תשואה מותאם (%) לפי NOI (שנתי)	[9]4.46%	ל.ר

(*) יצוין כי במהלך שנת 2020 בוטלו מספר חוזי שכירות עקב מגיפת הקורונה (covid-19). החברה ממשיכה בשיווק יתרת המיטות שטרם הושכרו ולהערכת החברה, שיעור התפוסה הנמוך צפוי לגדול. נכון ליום 17.12.2020 שיעור התפוסה בנכס הינו כ-93.4%. **הערכת החברה ביחס לגידול בשיעור התפוסה הינה מידע צופה פני עתיד המתבסס, בין היתר, על הערכת החברה כי עם חזרת הלימודים בקמפוסים של מוסדות הלימוד האקדמיים בקריית אונו והסביבה, המחסור בהיצע דירות קטנות בקריית אונו (אשר הביקוש בחלקו הינו של סטודנטים) יביא לעלייה בביקוש של המעונות ובהתאמה לעלייה בשיעור התפוסה. הערכת החברה, עשויה שלא להתממש כלל או שלא להתממש במלואה, כתלות, בין היתר, בהתמשכות משבר הקורונה וההגבלות על חזרה ללימוד בקמפוסים של מוסדות הלימוד האקדמיים ובהתממשות גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 6.27 להלן.**

(1) הנכס החל להתאכלס בחודש ספטמבר 2019 ושיעור התפוסה בנכס נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עמד על 91.7% (מחושב לפי מספר השוכרים מתוך כלל השוכרים הפוטנציאלים למעונות לאותו המועד).

(2) הנכס החל להתאכלס בחודש ספטמבר 2019, בהתאם למידע שנמסר לחברה על-ידי אאורה פיננסים ההכנסות החודשיות (דמי שכירות ודמי ניהול) על פי חוזים שנחתמו נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עמדו על סך של 242,732 ש"ח (בתפוסה של 91.7%, מחושב לפי מספר השוכרים מתוך כלל השוכרים הפוטנציאלים למעונות לאותו המועד).

(3) מבוסס על סך ההכנסות החודשיות נכון ליום 31 בדצמבר 2019 בהתאם למידע שנמסר לחברה על-ידי אאורה פיננסים (על-פי החוזים החתומים עד ליום 31 בדצמבר 2019) חלקי מספר מיטות מושכרות למועד זה.

(4) מבוסס על סך ההכנסות החודשיות נכון ליום 30 בספטמבר 2020 בהתאם למידע שנמסר לחברה על-ידי אאורה פיננסים חלקי מספר מיטות מושכרות למועד זה.

(5) לא רלוונטי עקב תקופת הפעילות הקצרה של הנכס (שנת הפעלה ראשונה) אל מול הוצאות תפעול שאינן משקפות את הפעילות השוטפת של הנכס.

(6) חושב לפי הכנסות בפועל (הכוללות הנחות נקודתיות בשכר הדירה שניתנו לשוכרים בשל משבר הקורונה) בניכוי הוצאות בפועל (ללא פחת).

(7) במקרה של תפוסה מלאה (100%), בנטרול הנחות נקודיות בשכר הדירה שניתנו לשוכרים בשל משבר הקורונה ובהנחה שלא יהיה שינוי בעלויות.

(8) חושב לפי NOI בפועל (נתוני 9 חודשים שהתסיימו ביום 30.9.20 במונחים שנתיים) חלקי התמורה שנקבעה בהסכם מכר המעונות.

(9) במקרה של תפוסה מלאה (100%), בנטרול הנחות נקודיות בשכר הדירה שניתנו לשוכרים בשל משבר הקורונה ובהנחה שלא יהיה שינוי בעלויות.

6.10.1.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות[62] –

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
הכנסות:	**באלפי (ש"ח)**
מדמי שכירות ודמי ניהול - קבועות	2,130.2
מדמי שכירות - משתנות	ל.ר
מהפעלת חניונים	ל.ר
אחרות	*1
סה"כ הכנסות	2,131
עלויות:	
ניהול, אחזקה ותפעול	357.8
פחת (ככל שנרשם)	675.7
הוצאות אחרות	100.6
סה"כ עלויות:	1,134.1
רווח:	996.1
NOI:	1,671.8

* משירותים אוטומטיים (כגון מכונות שתייה, מכונות הדפסה וכו').

6.10.1.4. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (למועד הקובע)[63]

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך

[62] נכון למועד התשקיף הסכם מכר המעונות טרם הושלם ובהתאם לכך פילוח מבנה ההכנסות והעלויות מבוסס על נתונים שהתקבלו מאאורה פיננסים.

[63] בהתאם לאמור בחוזה החכירה, תקופת השכירות לכל חדר במעונות לא תעלה על שנה אחת ובכל מקרה לא יושכר חדר לתקופה מצטברת העולה על 5 שנים.

100%	באלפי (ש"ח)				
מרכיבים קבועים	*2,130,296	**2,085,000	0	0	0
מרכיבים משתנים (אומדן)	0	0	0	0	0
סה"כ	2,130,296	2,085,000	0	0	0

* משקף תפוסה ממוצעת של 109 מיטות ושיעור תפוסה ממוצע של 89.3%.

** משקף תפוסה ממוצעת של 105 מיטות ושיעור תפוסה ממוצע של 86%. יובהר כי, החברה נמצאת במהלך שיווק חדרי המעונות לשנת 2021.

6.10.1.5. **פרטים אודות מגבלות משפטיות מהותיות בנכס -**

סוג	פירוט
מגבלה משפטית מהותית	1. הזכויות הניתנות לחוכר על-פי חוזה החכירה הן אישיות ואסור לו להעביר אותן, כולן או חלקן, בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, לצד ג' כלשהוא. העברת זכויות מכוח הסכם החכירה טעונה קבלת אישור מועצת העיר, ברוב חבריה, ובאישור משרד הפנים וכן קבלת אישור מראש ובכתב של מורשי החתימה של העירייה ("**האישורים**"). נכון למועד זה, התקבל אישור מועצת העיר ולהערכת החברה יתר האישורים צפוים להתקבל בתוך 18 חודשים ממועד השלמת הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה.[64] קבלת האישורים בתוך התקופה האמורה מהווה תנאי מתלה להסכם המכר ואי קבלתם תקנה לכל צד להסכם המכר זכות לבטלו (ראו סעיף 3.3.1 לנספח 26' (תיאור הסכמי המכר אאורה) לתשקיף זה). יובהר כי עד מועד קבלת האישורים, החברה לא תהא זכאית לכל התשלומים המתקבלים מהשוכרים (דמי שכירות ו/או דמי ניהול) ומנגד לא תשלם למוכרת את התשלום השני (61% מהתמורה) בגין רכישת נכס המעונות. על אף האמור, הוסכם בין הצדדים שהמוכר ישלם לקונה במועד ההשלמה (כקבוע בהסכם המכר) את סך דמי השכירות שהשתלמו למוכר בגין התקופה שתחילתה ביום 01.12.2020 ועד מועד ההשלמה, בניכוי הוצאות התפעול של המוכרת עבור התקופה האמורה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.7.3 לנספח 26' (תיאור הסכמי מכר אאורה) לתשקיף זה. 2. החוכר אינו רשאי לשעבד את המקרקעין ו/או את מעונות הסטודנטים בלשכת רישום המקרקעין בגין העסקה נשוא הסכם החכירה ו/או לרשום הערה כלשהיא בלשכת רישום המקרקעין בגין העסקה נשוא הסכם החכירה; תשומת לב כי המגבלה חלה ביחס למרשם המקרקעין בלבד. 3. הוראות מהותיות בהסכם החכירה בקשר עם אופן הפעלת מעונות הסטודנטים על ידי החברה, בכובעה כ"מפעיל": • המפעיל מתחייב כי במשך כל תקופת החוזה ישכיר את החדרים בשכירות משנה בלבד, לסטודנטים הלומדים באחד ממוסדות הלימוד האקדמיים המוכרים על ידי המועצה להשכלה גבוהה. • תקופת השכירות לא תעלה על שנה אחת ובכל מקרה חל איסור על המפעיל להשכיר חדר במעונות לתקופה מצטברת העולה על 5 שנים. • שיעור דמי השכירות המרבי שייגבה: (1) ביחס לדירה סטנדרטית (קומות 1-4), המחיר לא יעלה על 90% מהמחיר ליחידה דומה במעונות ברושים באוניברסיטת תל-אביב – דירת 2 חדרים לשני שותפים (המחיר לדייר לסטודנט לחודש); (2) בדירת סטודיו בקומת הגג, עד 2,800 ש"ח לחודש; (3) בדירות זוגיות, בקומת הגג, עד 3,700 ש"ח לסטודנט לחודש ; דמי השכירות לעיל כוללים מע"מ ודמי ניהול, והמפעיל לא יהיה רשאי לגבות מהסטודנטים תשלומים נוספים כלשהם לעניין ניהול ו/או אחזקה ו/או תשלומים כיו"ב. • המפעיל מתחייב לשאת בתשלומי ארנונה, מים וביוב בגין כל שטח שלא יושכר במעונות הסטודנטים. • המפעיל מתחייב לתת עדיפות לסטודנטים תושבי העיר קריית אונו (כהגדרתם בהסכם החכירה) ולהציע 20% מהחדרים לסטודנטים תושבים כאמור, וזאת עד לשבוע לפני תחילת שנת הלימודים האקדמית. בנוסף, יהיו סטודנטים תושבי קריית אונו זכאים להנחה בשיעור של עד 10% לפחות לעומת דמי השכירות שישולמו על ידי סטודנטים אחרים, בגין אותה יחידת דיור.

6.10.1.6. **פרטים אודות הערכת שווי –**

[64] **הערכות החברה לעצם קבלת האישורים ולמועד הצפוי לקבלתם מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור מבוססות, בין היתר, על הכרת החברה את השוק ופעילות הרגולטור הנדרש למתן האישורים. התקיימותו של מידע כאמור במלואו או חלקו אינם ודאית, והיא תלויה בהחלטת הגורמים האמונים על מתן אישורים כאמור. משכך, אין ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה בהתאם להערכות כאמור.**

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%		ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")
השווי שנקבע (אלפי ש"ח) (הסכום אינו חייב במע"מ)		56,192
זהות מעריך השווי		ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי?		כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		30.9.2020
מודל הערכת השווי		היוון תזרימי מזומנים (DCF)
<u>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:</u>		
גישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	2,615 (עיקרי)
	שיעור תפוסה בשנה +1 (%)	ל.ר
	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)	ל.ר
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	97
	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1	ל.ר
	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2	ל.ר
	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	1,066
	תזרים מייצג/NOI מייצג לצורך הערכת שווי (ש"ח)	2,789,050
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (ש"ח)	קרן חידוש ציוד – 82,800 עלויות החזקה וניהול – 151,150 (מהווה שיעור של 5% מדמי השכירות לשנה
	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	5.5
	זמן עד מימוש רעיוני	ל.ר
	מכפיל/ שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני/ (Reversionary Rate)	ל.ר
	פרמטרים מרכזיים אחרים	-
גישה אחרת	פרמטרים מרכזיים	-
<u>ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):</u>		**<u>שווי הנכס (ש"ח)</u>**
שינוי בשווי למ"ר בנוי	עליה של 5%	59,001,600
	ירידה של 5%	53,382,400

הגילוי הנדרש לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה מהותיים מאוד

6.10.2. **פרויקט אונו וואלי– קריית אונו**

אאורה התקשרה עם כל בעלי הזכויות במקרקעין עליו מצוי הפרויקט בעסקת פינוי בינוי. הפרויקט בשלמות כולל פינוי והריסת 8 בניינים הכוללים סה"כ 216 יחידות דיור, והקמת 8 בנייני מגורים בני 13-15 קומות הכוללים 672 יח"ד וכ-1,250 מ"ר ברוטו למסחר (850 מ"ר עיקרי וכ-400 מ"ר שטחי שירות ומעברים),[65] מבנה ציבור, שטחים ירוקים וחניה תת קרקעית.[66] הפרויקט יבנה בשני שלבים כאשר שלב א' יכלול בניה של 330 יחידות דיור ב-4 בניינים, חלק משטח המסחר, הקמת חניה ציבורית (תת קרקעית ועילית), הקמת מבנה ציבור, ושלב ב' יכלול בניה של 342 יחידות דיור ב-4 בניינים ואת יתרת שטח המסחר. רמת הגמר המתוכננת בפרויקט הינה רמת גמר טובה התואמת את הסביבה של הפרויקט.

התב"ע אושרה, שני השלבים בפרויקט קיבלו היתר בניה ונחתם עבורם הסכם לווי עם גורם מממן. הפרויקט בכללותו מצוי בשלבי ביצוע מתקדמים – יחידות הדיור ושטחי המסחר בשלב א' קיבלו טופס 4 ומוכנים למסירה (למעט מגרש 1008 המיועד למסחר אשר הינו חלק משלב א' וצפוי להימסר בסוף חודש מאי 2021) ושלב ב' צפוי להיות מוכן למסירהעד סוף חודש דצמבר 2021. כל בעלי הזכויות התפנו וקיבלו ערבויות בנוסח חוק המכר. לפירוט מועדי מסירה צפויים של יחידות הדיור ושטחי המסחר שנרכשו במסגרת הסכמי המכר ראו סעיף 6.10.2.1 להלן.

במסגרת הסכם המכר של פרויקט זה מול אאורה, הוסכם כי החברה תרכוש מאאורה 30 יחידות דיור בנות 3 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-75 מ"ר לכל יחידה (שטח כולל של כ-2,240 מ"ר), כאשר לכל יחידת דיור חניה ומרפסת אשר ייבנו במסגרת שלב ב' של הפרויקט ואת כל שטחי המסחר בפרויקט (שלב א' ושלב ב') (ללא מקומות חניה) והכל בתמורה לסך של כ-98 מיליון ש"ח.[67] לפרטים נוספים על אודות הסכם המכר מול אאורה ביחס לפרויקט זה ראו סעיף 6.22.2 להלן.

החברה קיבלה את אישור "דירה להשכיר" לפיו יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד, וזאת בהתאם לחלופה הרביעית להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה הכלולה בסעיף 64א2(א) לפקודה.

אאורה מסרה לחברה כי נכון למועד התשקיף, מתנהלים משאים ומתנים עם מספר שוכרים להשכרת שטחי מסחר בפרויקט בשטח כולל של כ-750 מ"ר, לתקופה של 5 שנים במחיר של כ--270 300 ש"ח למ"ר לחודש.

6.10.2.1. **הצגת הנכס –**

(נתונים לפי 100%; חלק מהתאגיד בנכס – 100%)	**ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")**
שם הנכס:	אונו וואלי
מיקום הנכס:	לוי אשכול, יחזקאל, שטרן קריית אונו
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:	30 יחידות דיור בנות 3 חדרים (שטח מכר של כ-2,240 מ"ר) בתוספת של כ-450 מ"ר מרפסות, 30

[65] לפרטים על אודות שטח הפרויקט שהובא בחשבון לצורך הערכה של שווי הנכס ראו סעיף 6.10.2.6 להלן.
[66] שלב א' כולל את המסחר במגרשים 1006, 1007 ו-1008. שלב ב' כולל את המסחר במגרש 1010 ואת המסחר ויחידות הדיור במגרש 1000.
[67] סכום התמורה כאמור, כולל מע"מ בגין יחידות הדיור, ואינו כולל מע"מ עבור שטחי המסחר. התמורה שנקבעה מגלמת הנחה של 6.78% על השווי שנקבע בשומה שנערכה לנכסים הנרכשים בפרויקט זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.2 לעיל.

	חניות לדירות ושטחי מסחר (כ-1,250 מ״ר ברוטו כמפורט בסעיף 6.10.2 לעיל)[68] ללא חניות.
מבנה האחזקה בנכס	ישירות
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
שמות השותפים לנכס:	ל.ר
תאריך רכישת יחידות הדיור ושטחי המסחר (מועד החתימה על הסכם המכר):	הזכויות בנכס יירכשו מאאורה ישראל בהתאם להוראות הסכם המכר של הפרויקט (ראו סעיף 6.22.2 להלן)
מועד המסירה של יחידות הדיור והמסחר (על פי הסכם המכר)[69]:	חלק ממסחר שלב א׳ (מגרשים 1006 ו-1007) צפוי להימסר לאחר ובכפוף להשלמת ההנפקה ותשלום התמורה. מגרש 1008 (שהינו חלק ממסחר שלב א׳) צפוי להימסר ביום 30.5.2021. מגרשים 1000 ו-1010 (שהינם חלק משלב ב׳ וכוללים יחידות מסחר ומגורים), צפויים להימסר ביום 15.4.2022 (לפרטים ראו ה״ש 66 לעיל) או במועד מוקדם יותר לבקשת החברה ובכל מקרה לא מוקדם מיום 31.12.2021.
השלב בו מצוי הפרויקט בו נרכש הנכס:	בביצוע
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	זכות חוזית להירשם כבעלים או חוכר מהוון בנכס.
מצב רישום זכויות משפטיות:	הזכויות טרם נרשמו על שם המוכרת
האם נמצאו מקורות מימון להמשך רכישת הנכס:	טרם
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	נדל״ן להשקעה לפי שווי הוגן
זהות קבלן מבצע:	דניה סיבוס/עץ השקד
זהות המוכרת:	אאורה ישראל
תנאי תשלום:	לפי הסכם: – יחידות המסחר במגרש 1008 -15% מהתמורה תשולם בסמוך לאחר כניסת הסכם המכר לתוקף. והיתרה (85%) תשולם בסמוך למועד המסירה לפי האמור בהסכם המכר. – יחידות המסחר במגרשים 1000 ו-1010 ויחידות הדיור במגרש 1000 – 20% מהתמורה תשולם בסמוך לאחר כניסת הסכם המכר לתוקף והיתרה (80%) תשולם בסמוך לפני מועד המסירה לפי האמור בהסכם המכר. – יחידות המסחר במגרשים 1006 ו-1007 – מלואהתמורה תשולם בסמוך לאחר כניסת הסכם המכר לתוקף וכנגד המסירה. יובהר כי בגין כל אחד התשלומים יתקבלו ערביות בנקאיות לפי חוק המכר.
פרטים על מכירת הנכס:	ל.ר

6.10.2.2. **נתונים עיקריים –**

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס - 100% אחוזים)	**ליום 30 בספטמבר 2020 (״המועד הקובע״)**
עלות רכישה התחלתית (באלפי ש״ח)	ל.ר

[68] לפרטים על אודות שטח הפרויקט שהובא בחשבון לצורך הערכה של שווי הנכס ראו סעיף 6.10.2.6 להלן.
[69] בכפוף לזכות של המוכר לדחות את מועד המסירה בהתאם להוראות הסכם המכר.

עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
שווי הוגן בסוף התקופה (כפי שנקבע בשומה) (באלפי ש"ח)	104,876
התמורה שנקבעה בהסכם המכר (באלפי ש"ח)[70]	97,763
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	ל.ר
מועד מסירה צפוי (כפי שדווח בסוף התקופה)	חלק ממסחר שלב א' (מגרשים 1006 ו-1007) צפוי להימסר בסמוך לאחר מועד ההנפקה וכניסת הסכם המכר לתוקף. מגרש 1008 (שהינו חלק ממסחר שלב א') צפוי להימסר ביום 30.5.2021, ומגרשים 1000 ו-1010 (שהינם חלק משלב ב' וכוללים יחידות מסחר ומגורים), צפויים להימסר ביום 15.4.2020 או או במועד מוקדם יותר לבקשת הקונה ולא מוקדם מ 31.12.21 (לפרטים ראו ה"ש 66 לעיל).
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף התקופה) (באלפי ש"ח)	ל.ר
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	ל.ר

6.10.2.3. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

נכון למועד התשקיף, טרם נחתמו הסכמי שכירות בגין הנכס.

6.10.2.4. פעילות שיווק –

נכון למועד התשקיף, טרם נחתמו הסכמי שכירות בגין הנכס.

6.10.2.5. פרטים אודות מגבלות משפטיות מהותיות בנכס –

סוג	פירוט
מגבלה משפטית מהותית	בהסכם המכר נקבע כי בכפוף לשימושים המותרים לפי כל דין, לא יהא ניתן לעשות שימוש ביחידות המסחר לפי שימושים המפורטים להלן: לא תיפתח חנות למכר ירקות, בשר, דגים, עופות או ביצים, למעט מכירה באריזות סגורות; לא ייפתח קיוסק או פיצוציה; לא ייפתח עסק של "משקאות משכרים" כמשמעותו בצו רישוי עסקים; לא תותר הפעלת דוכני שווארמה, פלאפל, סביח וכיוצ"ב; לא יותר עסק להחלפת כספים; לא תותר מכירה סיטונאית.
אחר	זכויות הקונה ברכישת יחידות הדיור והמסחר מובטחות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וכן בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

6.10.2.6. פרטים אודות הערכת שווי –

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)*	104,876**
זהות מעריך השווי	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי ?	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	30.9.2020
מודל הערכת השווי	השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:	

[70] התמורה שנקבעה בהסכם המכר מגלמת הנחה של 6.78% על השווי שנקבע בשומה שנערכה לנכסים הנרכשים בפרויקט זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.2 לעיל.

שווי לאחר הקמה (Residual)	גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ״ר)	כ-2,240 מ״ר מגורים וכ-1,100 מ״ר (ברוטו) מסחר***
		מחיר מכירה למ״ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש״ח)	כ-24,000-28,000 מגורים ו-45,000 מסחר
		טווח מחירים למ״ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש״ח)	כ-22,000-26,000 מגורים ו-45,000 מסחר
		מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	53
		לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	ראה עמ׳ 18-20 לשומת הנכס המצורפת כ**נספח 10ב׳** נתוני ההשוואה של יחידות הדיור הינם מכירות שבוצעו בפרויקט זה, של יחידות דיור בעלות מאפיינים דומים לנכסים הנרכשים בפרויקט זה.
		פרמטרים מרכזיים אחרים	ראה עמ׳ 17 לשומת הנכס המצורפת כ**נספח 10ב׳**
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):			**שווי באלפי ש״ח**
שווי מ״ר בנוי	עליה של 5%		110,120
	ירידה של 5%		99,632

* הערכת השווי מתבססת על כך שהמדידה של הנכס הינה לפי יחידת דיור בודדת, הנתון שנקבע מהווה סיכום של כל הנכסים (יחידות הדיור הנרכשות בפרויקט) יחד.

** השווי שנקבע כולל מע״מ בגין יחידות הדיור ואינו כולל מע״מ בגין שטחי המסחר.

*** על אף שהנכס כולל כ-1,250 מ״ר (ברוטו) שטחי מסחר (850 מ״ר עיקרי וכ-400 מ״ר שטחי שירות ומעברים), בשומת הנכס המצורפת כנספח 10ב׳ לפרק 10 בתשקיף זה, לא בוצעה העמסה של כל שטחי השירות בפרויקט, כך שלצורך חישוב שווי הנכס הובא בחשבון שטח של 1,100 מ״ר בלבד.

6.10.3. **<u>פרויקט אאורה סיטי – חדרה</u>**

אאורה ישראל התקשרה עם כ-96% (29 דיירים מתוך 30)[71] מבעלי הזכויות בחלק המקרקעין עליו מצוי הפרויקט בעסקת פינוי בינוי (יתר המקרקעין עליו מצוי הפרויקט נמצא בבעלותה). בהתאם למידע שנמסר לחברה על-ידי אאורה ישראל, להערכתה של אאורה ישראל יתר בעלי הזכויות (שטרם חתמו) יחתמו על הסכם הפינוי בינוי במועד שלא יפגע במועד המסירה הצפוי של הנכס הנרכש.[72] הפרויקט בשלמות כולל 4 מגדלים אשר יכללו עירוב שימושים למסחר ומשרדים בקומת הקרקע ובקומה ראשונה מגורים, בהיקף כולל של כ-2,860 מ״ר עיקרי למסחר, 1,340 מ״ר עיקרי למשרדים ו-433 יחידות דיור. רמת הגמר המתוכננת בפרויקט תואמת את רמת הגמר של מגדלי המגורים בסביבת הפרויקט.

התב״ע בפרויקט אושרה והוגשה בקשה למתן היתר לכלל הפרויקט. נכון למועד התשקיף, התקבל היתר לביצוע עבודות חפ״ד ביחס לחלק הפרויקט המצוי בבעלות אאורה ישראל ושלבי הביצוע בפרויקט החלו בהתאם להיתר שהתקבל. בהתאם למידע שנמסר לחברה על-ידי אאורה ישראל, להערכתה של אאורה ישראל היתר בניה מלא בפרויקט צפוי להתקבל עד ליום 31.5.2021.[73] טרם נחתם הסכם לווי עם גורם מממן.

הפרויקט הינו חלק ממתחם תכנית חד/ 1212 אשר הינה תכנית התחדשות עירונית החלה במרכז העיר חדרה. התכנית קובעת הוראות ליצירת מרכז עירוני פעיל המשלב פונקציות ציבוריות ותרבותיות מרכזיות בצד מגורים, מסחר ומשרדים. סביבת הפרויקט מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני 4-6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית (ברובם לאורך רחוב הרברט סמואל) לצד פרויקטים לבנייה רוויה חדשה ושטחים לא מבונים ולצד מתחם התחנה המרכזית של העיר, אשר עתיד לשנות את ייעודו למטרת מגורים ומסחר. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תיעול, ביוב וכיו״ב.

החברה תרכוש מאאורה ישראל 62 יחידות דיור הפרושות על פני 3 מגדלים (מתוך 4 המגדלים בפרויקט). תמהיל הפרויקט כולל יחידות דיור בנות 3 חדרים בשטח של כ-75 מ״ר ויחידות דיור בנות 4 חדרים בשטח של כ-95 מ״ר לכל יחידה (שטח כולל של כ-5,310 מ״ר) כאשר לכל יחידת דיור צמודה מרפסת וחניה והכל בתמורה לסך של כ-83 מיליון ש״ח (כולל מע״מ).[74] לפרטים נוספים על אודות הסכם המכר מול אאורה ישראל ביחס לפרויקט זה ראו סעיף 6.22.2 להלן.

---

[71] יובהר, כי לצורך התחלת ביצוע הפרויקט יש לקבל את חתימת כל הדיירים על הסכם הפינוי בינוי. לפרטים נוספים על אודות הסיכון הכרוך בסירוב של מי מבעלי הזכויות במקרקעין לחתום על הסכם הפינוי בינוי וכלים שעומדים לרשות החברה במצב זה ראו סעיף 6.27.3.7 להלן.

[72] **המידע שנמסר לחברה בקשר עם הערכות אאורה ישראל לעצם קבל חתימת בעל הזכות במקרקעין (שטרם חתם) עליו מצוי הפרויקט על הסכם הפינוי בינוי והמועד הצפוי לקבלתה מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אאורה ישראל כפי שנמסרו לחברה כאמור מבוססות, בין היתר, על נסיונה של אאורה ישראל בתחום ייזום הנדל״ן בישראל ועל המשא ומתן שמתקיים עם בעל הזכות שטרם חתם. התקיימותו של מידע כאמור במלואו או חלקו אינם וודאיים, ותלויים בנסיבות וגורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות החלטה של בעל הזכות (שטרם חתם) שלא לחתום על הסכם הפינוי בינוי ו/או החלטת בעלי הזכויות שחתמו על ההסכם שלא לנקוט בצעדים משפטים העומדים להם כנגד אותו בעל זכות המסרב לחתום על ההסכם (לפרטים ראו סעיף 6.27.3.7 להלן). משכך אין ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה בהתאם להערכות כאמור.**

[73] **המידע שנמסר לחברה בקשר עם הערכות אאורה ישראל לעצם קבלת היתר בניה מלא בפרויקט והמועד הצפוי לקבלתו מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אאורה ישראל כפי שנמסרו לחברה כאמור מבוססות, בין היתר, על נסיונה של אאורה ישראל בתחום ייזום הנדל״ן בישראל. התקיימותו של מידע כאמור במלואו או חלקו אינם וודאיים, ותלויים במגוון נסיבות וגורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות החלטות של מוסדות תכנון, אישורי רשויות, אישורים רגולטוריים וכיוצ״ב. משכך, אין ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה בהתאם להערכות כאמור.**

[74] התמורה שנקבעה מגלמת הנחה של 6.78% על השווי שנקבע בשומה שנערכה לנכסים הנרכשים בפרויקט זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.2 לעיל.

החברה קיבלה את אישור "דירה להשכיר" לפיו יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד, וזאת בהתאם לחלופה הרביעית להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה הכלולה בסעיף 64א2(א) לפקודה.

6.10.3.1. **הצגת הנכס –**

(נתונים לפי 100%; חלק מהתאגיד בנכס – 100%)	ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")
שם הנכס:	אאורה סיטי חדרה
מיקום הנכס:	הרברט סמואל, ששת הימים ואחד העם חדרה
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:	62 יחידות דיור בנות 3-4 חדרים (שטח מכר של כ-5,310) בתוספת של כ-686 מ"ר מרפסות ו-62 חניות ליחידות הדיור.
מבנה האחזקה בנכס	ישירות
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
שמות השותפים לנכס:	ל.ר
תאריך רכישת יחידות הדיור (מועד החתימה על הסכם המכר):	הזכויות בנכס יירכשו מאאורה ישראל בהתאם להוראות הסכם המכר של הפרויקט (ראו סעיף 6.22.2 להלן)
מועד המסירה של יחידות הדיור (על פי הסכם המכר):[75]	30 בפברואר 2024
השלב בו מצוי הפרויקט בו נרכש הנכס:	בביצוע (חלק מהפרויקט כמפורט לעיל)
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	זכות חוזית להירשם כחוכרת ו/או כבעלים היות והזכויות במקרקעין מעורבות.
מצב רישום זכויות משפטיות:	בחלק ממקרקעי הפרויקט הזכויות נרשמו על שם המוכרת ובחלק אחר, טרם נרשמו הזכויות על שם המוכרת
האם נמצאו מקורות מימון להמשך רכישת הנכס:	טרם
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	נדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן
זהות קבלן מבצע:	עץ השקד
זהות המוכרת:	אאורה ישראל
תנאי תשלום:	לפי הסכם - 7% מהתמורה תשולם לחשבון נאמנות לאחר כניסת הסכם המכר לתוקף, 13% מהתמורה תשולם 21 ימים ממועד קבלת פנקס שוברים והיתרה (80%) שתלום בסמוך למועד המסירה לפי האמור בהסכם המכר. בגין כל התשלומים יתקבלו ערביות בנקאיות לפי חוק המכר.
פרטים על מכירת הנכס:	ל.ר

6.10.3.2. **נתונים עיקריים –**

(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס - 100% אחוזים)	ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")

[75] בכפוף לזכות של המוכר לדחות את מועד המסירה בהתאם להוראות הסכם המכר.

עלות רכישה התחלתית (באלפי ש"ח)	ל.ר
עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
שווי הוגן בסוף התקופה (כפי שנקבע בשומה) (באלפי ש"ח)	89,270
התמורה שנקבעה בהסכם המכר (באלפי ש"ח)[76]	83,216
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	ל.ר
מועד מסירה צפוי (כפי שדווח בסוף התקופה)	30 בפברואר 2024
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף התקופה) (באלפי ש"ח)	ל.ר
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	ל.ר

6.10.3.3. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

נכון למועד התשקיף, טרם נחתמו הסכמי שכירות בגין הנכס.

6.10.3.4. פעילות שיווק –

נכון למועד התשקיף, טרם נחתמו הסכמי שכירות בגין הנכס.

6.10.3.5. פרטים אודות מגבלות משפטיות מהותיות בנכס –

סוג	פירוט
אחר	זכויות הקונה ברכישת יחידות הדיור מובטחות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וכן בהתאם ל"הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

6.10.3.6. פרטים אודות הערכת שווי –

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)			ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")
השווי שנקבע (באלפי ש"ח) (כולל מע"מ)*			89,270
זהות מעריך השווי			ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי ?			כן
האם קיים הסכם שיפוי?			כן
תאריך התוקף של הערכת השווי			30.9.2020
מודל הערכת השווי			השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:			
שווי לאחר הקמה (Residual)	גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	כ-5,310 מ"ר
		מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	כ-14,500-18,000
		טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	כ-13,000-17,000
		מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	105

[76] התמורה שנקבעה בהסכם המכר מגלמת הנחה של 6.78% על השווי שנקבע בשומה שנערכה לנכסים הנרכשים בפרויקט זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.2 לעיל.

		לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	ראה עמ' 31-28 לשומת הנכס המצורפת כ**נספח 10ב'** נתוני ההשוואה הינם מכירות שבוצעו בפרויקט זה, של יחידות דיור בעלות מאפיינים דומים לנכסים הנרכשים בפרויקט זה.
		פרמטרים מרכזיים אחרים	ראה עמ' 27 לשומת הנכס המצורפת כ**נספח 10ב'**
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):			**שווי באלפי ש"ח (כולל מע"מ)**
שווי מ"ר בנוי	עליה של 5%		93,734
	ירידה של 5%		84,807

* הערכת השווי מתבססת על כך שהמדידה של הנכס הינה לפי יחידת דיור בודדת, הנתון שנקבע מהווה סיכום של כל הנכסים (יחידות הדיור הנרכשות בפרויקט) יחד.

6.10.4. **<u>פרויקט אאורה – רמת השרון שלב א'</u>**

אאורה התקשרה בעסקת פינוי בינוי עם כל בעלי הזכויות במקרקעין עליו מצוי שלב א' בפרויקט. הפרויקט בשלמות כולל פינוי של 180 יחידות דיור ובינוי של 6 מגדלים בהם 687 יחידות דיור ושטחי מסחר ומבני ציבור. הפרויקט יבנה בשני שלבים, כאשר הנכס הנרכש ייבנה בשלב א' של הפרויקט אשר כולל 2 מבנים ובהם 240 יחידות דיור (64 יחידות דיור לבעלי הזכויות במקרקעין) ושטחי מסחר מעל מרתפי חניה. רמת הגמר המתוכננת בפרויקט גבוהה כמקובל בפרויקטים ברמת השרון.

נכון למועד התשקיף, התב"ע בפרויקט אושרה, נתקבל היתר בניה, והפרויקט בביצוע. אאורה התקשרה בהסכם לווי עם גורם מממן בפרויקט.

הפרויקט מהווה חלק ממתחם גדול לפינוי בינוי הידוע כ"מתחם אילת" הממוקם בלב שכונת מורשה המתחדשת ברמת השרון, אחת מהערים המבוקשות ביותר בשרון.

במסגרת הסכם המכר של פרויקט זה מול אאורה, הוסכם כי החברה תרכוש מאאורה 20 יחידות דיור בנות 2, 4 ו-5 חדרים בשטח כולל של כ-1,884 מ"ר, כאשר לכל יחידת דיור חניה ומרפסת וסך של כ-1,000 מ"ר (ברוטו) מסחר (מתוכם 165 מ"ר ברוטו בקומת מרתף, 579 (ברוטו) בקומת קרקע ו-283 מ"ר בגלריות) ללא חניות בשלב א' בפרויקט והכל בתמורה לסך של כ-77 מיליון ש"ח.[77] לפרטים נוספים על אודות הסכם המכר מול אאורה ביחס לפרויקט זה ראו סעיף 6.22.2 להלן.

החברה קיבלה את אישור "דירה להשכיר" לפיו יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד, וזאת בהתאם לחלופה הרביעית להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה הכלולה בסעיף 64א2(א) לפקודה.

6.10.4.1. **הצגת הנכס –**

(נתונים לפי 100%; חלק מהתאגיד בנכס – 100%)	**ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")**
שם הנכס:	אאורה רמת השרון שלב א'
מיקום הנכס:	בית גוברין, רמת השרון
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:	20 יחידות דיור בנות 2,4,5 חדרים (שטח מכר של כ-1,884 מ"ר) בתוספת של כ-265 מ"ר מרפסות, 20 חניות ליחידות הדיור ושטחי מסחר (כ-1,000 מ"ר ברוטו) ללא חניות.
מבנה האחזקה בנכס	ישירות
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
שמות השותפים לנכס:	ל.ר
תאריך רכישת יחידות הדיור ושטחי המסחר (מועד החתימה על הסכם המכר):	הזכויות בנכס יירכשו מאאורה בהתאם להוראות הסכם המכר של הפרויקט (ראו סעיף 6.22.2 להלן)
מועד המסירה של יחידות הדיור (על פי הסכם המכר)[78]:	30 בדצמבר 2023
השלב בו מצוי הפרויקט בו נרכש הנכס:	בביצוע

[77] סכום התמורה כאמור, כולל מע"מ בגין יחידות הדיור, ואינו כולל מע"מ עבור שטחי המסחר. התמורה שנקבעה מגלמת הנחה של 6.78% על השווי שנקבע בשומה שנערכה לנכסים הנרכשים בפרויקט זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.2 לעיל.

[78] בכפוף לזכות של המוכר לדחות את מועד המסירה בהתאם להוראות הסכם המכר.

פירוט זכויות משפטיות בנכס:	זכות חוזית להירשם כחוכרת ו/או כבעלים היות והזכויות במקרקע מעורבות.
מצב רישום זכויות משפטיות:	הזכויות טרם נרשמו על שם המוכרת
האם נמצאו מקורות מימון להמשך רכישת הנכס:	טרם
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	נדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן
זהות קבלן מבצע:	א. גבאי בע"מ (חפ"ד)
זהות המוכרת:	אאורה
תנאי תשלום:	לפי הסכם – (1) יחידות דיור - 7% מהתמורה תשולם לאחר כניסת הסכם המכר לתוקף. 13% תשולם 21 ימים לאחר ביצוע התשלום הראשון והיתרה (80%) תשולם בסמוך למועד המסירה לפי האמור בהסכם המכר ; (2) יחידות מסחר - 7% מהתמורה תשולם לאחר כניסת הסכם המכר לתוקף והיתרה (93%) תשולם בסמוך למועד המסירה לפי האמור בהסכם המכר. בגין כל התשלומים יתקבלו ערביות בנקאיות לפי חוק המכר.
פרטים על מכירת הנכס:	ל.ר

6.10.4.2. נתונים עיקריים –

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס - 100% אחוזים)	ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")
עלות רכישה התחלתית (באלפי ש"ח)	ל.ר
עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
שווי הוגן בסוף התקופה (כפי שנקבע בשומה) (באלפי ש"ח)	82,108
התמורה שנקבעה בהסכם המכר (באלפי ש"ח)[79]	76,539
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	ל.ר
מועד מסירה צפוי (כפי שדווח בסוף התקופה)	30 בדצמבר 2023
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף התקופה) (באלפי ש"ח)	ל.ר
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	ל.ר

6.10.4.3. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

נכון למועד התשקיף, טרם נחתמו הסכמי שכירות בגין הנכס.

6.10.4.4. פעילות שיווק –

נכון למועד התשקיף, טרם נחתמו הסכמי שכירות בגין הנכס.

6.10.4.5. פרטים אודות מגבלות משפטיות מהותיות בנכס –

סוג	פירוט
מגבלה משפטית מהותית	בהסכם המכר נקבע כי בכפוף לשימושים המותרים לפי כל דין (לרבות לפי התב"ע), לא יהא ניתן לעשות שימוש ביחידות המסחר לפי שימושים המפורטים להלן: לא תיפתח

[79] התמורה שנקבעה בהסכם המכר מגלמת הנחה של 6.78% על השווי שנקבע בשומה שנערכה לנכסים הנרכשים בפרויקט זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.2 לעיל.

	חנות לממכר ירקות, בשר, דגים, עופות או ביצים, למעט מכירה באריזות סגורות; לא ייפתח קיוסק או פיצוציה; לא ייפתח עסק של "משקאות משכרים" כמשמעותו בצו רישוי עסקים; לא תותר הפעלת דוכני שווארמה, פלאפל, סביח וכיוצ"ב; לא יותר עסק להחלפת כספים; לא תותר מכירה סיטונאית. בתב"ע החלה על המקרקעין נקבע כי במפלס הכניסה הקובעת יהיה מסחר קמעונאי, גלריות, סניפי בנקים, בתי קפה, מרפאות וספריות.
אחר	זכויות הקונה ברכישת יחידות הדיור והמסחר מובטחות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וכן בהתאם ל"הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

6.10.4.6. **פרטים אודות הערכת שווי –**

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)			**ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")**
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)*			**82,108
זהות מעריך השווי			ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי ?			כן
האם קיים הסכם שיפוי?			כן
תאריך התוקף של הערכת השווי			30.9.2020
מודל הערכת השווי			השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:			
שווי לאחר הקמה (Residual)	גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	כ-1,884 מ"ר מגורים וכ-1,000 מ"ר מסחר (ראו תיאור מפורט לעיל)
		מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	כ-26,000-32,000 מגורים וכ-29,000 מסחר
		טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	כ-20,000-32,000 מגורים וכ-29,000 מסחר
		מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	75
		לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	ראה עמ' 37-34 לשומת הנכס המצורפת כנספח 10ב' נתוני ההשוואה של יחידות הדיור הינם מכירות שבוצעו בפרויקט זה, של יחידות דיור בעלות מאפיינים דומים לנכסים הנרכשים בפרויקט זה.
		פרמטרים מרכזיים אחרים	ראה עמ' 33 לשומת הנכס המצורפת כנספח 10ב'
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):			**שווי באלפי ש"ח**
שווי מ"ר בנוי	עליה של 5%		86,213
	ירידה של 5%		78,002

* הערכת השווי מתבססת על כך שהמדידה של הנכס הינה לפי יחידת דיור בודדת, הנתון שנקבע מהווה סיכום של כל הנכסים (יחידות הדיור הנרכשות בפרויקט) יחד.

** השווי שנקבע כולל מע"מ בגין יחידות הדיור ואינו כולל מע"מ בגין שטחי המסחר.

6.10.5. **<u>אאורה רמת חן (שלם) – רמת גן</u>**

אאורה ישראל התקשרה עם כל בעלי מהזכויות במקרקעין עליו מצוי הפרויקט בעסקת פינוי בינוי. המתחם המיועד לביצוע הפרויקט כולל כיום 6 בנייני מגורים הכוללים 144 יחידות דיור ומבנה מסחרי חד קומתי הכולל 9 חנויות. הפרויקט בשלמות יתפרש על פני שטח של כ-6,380 מ״ר ויכלול בינוי של 3 מגדלי מגורים בני 29 קומות כל אחד מעל קומת קרקע אשר יכללו 522 יחידות דיור, מרתף חניה, חזית מסחרית ושטח לבנייני ציבור. רמת הגמר המתוכננת בפרויקט טובה.

התב״ע בפרויקט אושרה והפרויקט מצוי בשלב תכנון מפורט להגשת בקשה להיתר. בהתאם למידע שנמסר לחברה על-ידי אאורה ישראל, להערכתה של אאורה ישראל היתר בניה (מלא או לחפ״ד) בפרויקט צפוי להתקבל עד ליום 31.7.2021.[80] טרם נחתם הסכם לווי עם גורם מממן. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה ותיקה של בניינים בני 2-5 קומות לצד מעט בנייה חדשה של בנייני מגורים חדישים בני כ – 15 קומות. השכונה נהנית מנגישות מעולה לתל אביב.

החברה תרכוש מאאורה ישראל 60 יחידות דיור בנות 2 ו-3 חדרים בשטח ממוצע של כ-75 מ״ר לכל יחידה (שטח כולל של כ-4,523 מ״ר), לכל דירה מרפסת וחניה, והכל בתמורה לסך של כ-125 מיליון ש״ח (כולל מע״מ).[81] לפרטים נוספים על אודות הסכם המכר מול אאורה ישראל ביחס לפרויקט זה ראו סעיף 6.22.2 להלן.

החברה קיבלה את אישור ״דירה להשכיר״ לפיו יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד, וזאת בהתאם לחלופה הרביעית להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה הכלולה בסעיף 64א2(א) לפקודה.

6.10.5.1. **הצגת הנכס –**

(נתונים לפי 100%; חלק מהתאגיד בנכס – 100%)	ליום 30 בספטמבר 2020 (״המועד הקובע״)
שם הנכס:	אאורה רמת חן
מיקום הנכס:	שלם 2-8, רמת גן
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:	60 יחידות דיור בנות 2-3 חדרים (שטח מכר של כ-4,523) בתוספת של כ-643 מ״ר מרפסות, 60 חניות ליחידות הדיור
מבנה האחזקה בנכס	ישירות
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
שמות השותפים לנכס:	ל.ר
תאריך רכישת יחידות הדיור (מועד החתימה על הסכם המכר):	הזכויות בנכס יירכשו מאאורה ישראל בהתאם להוראות הסכם המכר של הפרויקט (ראו סעיף 6.22.2 להלן)
מועד המסירה של יחידות הדיור (על פי הסכם המכר):[82]	20 באוגוסט 2025

[80] **המידע שנמסר לחברה בקשר עם הערכות אאורה ישראל לעצם קבלת היתר בניה בפרויקט והמועד הצפוי לקבלתו מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אאורה ישראל כפי שנמסרו לחברה כאמור מבוססות, בין היתר, על נסיונה של אאורה ישראל בתחום ייזום הנדל״ן בישראל. התקיימותו של מידע כאמור במלואו או חלקו אינם וודאיים, ותלויים במגוון נסיבות וגורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות החלטות של מוסדות תכנון, אישורי רשויות, אישורים רגולטוריים וכיוצ״ב. משכך, אין ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה בהתאם להערכות כאמור.**

[81] התמורה שנקבעה מגלמת הנחה של 6.78% על השווי שנקבע בשומה שנערכה לנכסים הנרכשים בפרויקט זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.2 לעיל.

[82] בכפוף לזכות של המוכר לדחות את מועד המסירה בהתאם להוראות הסכם המכר.

השלב בו מצוי הפרויקט בו נרכש הנכס	הוגשה בקשה להיתר
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	זכות חוזית להירשם כחוכרת ו/או כבעלים היות והזכויות במקרקעין עליו מצוי הפרויקט מעורבות.
מצב רישום זכויות משפטיות:	הזכויות טרם נרשמו על שם המוכרת
האם נמצאו מקורות מימון להמשך רכישת הנכס:	טרם
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	נדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן
זהות קבלן מבצע:	-
זהות המוכרת:	אאורה ישראל
תנאי תשלום:	לפי הסכם - 7% מהתמורה תשולם לחשבון נאמנות לאחר כניסת הסכם המכר לתוקף, 13% מהתמורה תשולם 21 ימים ממועד קבלת פנקס שוברים והיתרה (80%) תשולם בסמוך למועד המסירה לפי האמור בהסכם המכר. בגין כל התשלומים יתקבלו ערבויות בנקאיות לפי חוק המכר.
פרטים על מכירת הנכס:	ל.ר

6.10.5.2. **נתונים עיקריים** –

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס - 100% אחוזים)	**ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")**
עלות רכישה התחלתית (באלפי ש"ח)	ל.ר
עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
שווי הוגן בסוף התקופה (כפי שנקבע בשומה) (באלפי ש"ח)	134,169
התמורה שנקבעה בהסכם המכר (באלפי ש"ח)[83]	125,069
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	ל.ר
מועד מסירה צפוי (כפי שדווח בסוף התקופה)	20 באוגוסט 2025
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף התקופה) (באלפי ש"ח)	ל.ר
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	ל.ר

6.10.5.3. **הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

נכון למועד התשקיף, טרם נחתמו הסכמי שכירות בגין הנכס.

6.10.5.4. **פעילות שיווק** –

נכון למועד התשקיף, טרם נחתמו הסכמי שכירות בגין הנכס.

6.10.5.5. **פרטים אודות מגבלות משפטיות מהותיות בנכס** –

סוג	**פירוט**
אחר	זכויות החברה ברכישת יחידות הדיור ושטחי המסחר מובטחות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

[83] התמורה שנקבעה בהסכם המכר מגלמת הנחה של 6.78% על השווי שנקבע בשומה שנערכה לנכסים הנרכשים בפרויקט זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.2 לעיל.

	וכן בהתאם ל"הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

6.10.5.6. **פרטים אודות הערכת שווי –**

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בננס - 100%)			**ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")**
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)*			134,169**
זהות מעריך השווי			ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי ?			כן
האם קיים הסכם שיפוי?			כן
תאריך התוקף של הערכת השווי			30.9.2020
מודל הערכת השווי			השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:			
שווי לאחר הקמה (Residual)	גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	כ-4,523 מ"ר
		מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	כ - 29,000-31,000
		טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	כ - 24,000-31,000
		מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	25
		לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו : שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	ראה עמ' 30-29 לשומת הנכס המצורפת כנספח 10ב'. חלק מנתוני ההשוואה הינם מכירות שבוצעו בפרויקט זה, של יחידות דיור בעלות מאפיינים דומים לנכסים הנרכשים בפרויקט זה.
		פרמטרים מרכזיים אחרים	ראה עמ' 28 לשומת הנכס המצורפת כנספח 10ב'
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):			**שווי באלפי ש"ח**
שווי מ"ר בנוי	עליה של 5%		140,878
	ירידה של 5%		127,461

* הערכת השווי מתבססת על כך שהמדידה של הנכס הינה לפי יחידת דיור בודדת, הנתון שנקבע מהווה סיכום של כל הנכסים (יחידות הדיור הנרכשות בפרויקט) יחד.

** השווי שנקבע כולל מע"מ בגין יחידות הדיור.

6.10.6. **<u>אאורה בן שמן לוד</u>**

ביום 24 בינואר 2019 אאורה התקשרה בהסכם עם ועד אגודת בן שמן – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ לרכישת זכויות אופציה לרכישת מגרשים להקמה של כ-500 יחידות דיור בפטור ממכרז, במסגרת תכנית תמ"ל 1064 ("**מוכרת זכויות האופציה**" ו-"**הסכם רכישת האופציה**" בהתאמה). רשות מקרקעי ישראל אישרה את העסקה עם אאורה ואאורה שילמה את שוברי התשלום שהונפקו לה בעבור הקרקע ובהמשך לכך הנפיקה רשות מקרקעי ישראל שני הסכמי חכירה (הסכם אחד בעברו מגרש 113 והשני בעבור מגרש 106) שנחתמו על ידי אאורה ורשות מקרקעי ישראל.[84] רמת הגמר המתוכננת בפרויקט תואמת את הסביבה של הפרויקט.

התב"ע בפרויקט אושרה והפרויקט מצוי בשלב תכנון מפורט להגשת בקשה להיתר. נכון למועד התשקיף, התקבל היתר לביצוע עבודות חפ"ד ונחתם הסכם לווי עם גורם מממן. בהתאם למידע שנמסר לחברה על-ידי אאורה, להערכתה של אאורה היתר בניה מלא בפרויקט צפוי להתקבל עד ליום 31.6.2021.[85] הפרויקט עתיד להיבנות בשכונת מגורים חדשה, שתקרא "בן שמן", ותבנה במזרח העיר לוד הכוללת פארק עירוני ושטחי מסחר. השכונה תקום לאורך נחל גזר, בסמיכות לכבישים ראשיים ממזרח לכביש 40 ומדרום לכביש 443. השכונה תתפרש על פני 861 דונם ותכלול 4,543 יחידות דיור, ו-300 יחידות דיור מוגן, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה וכן פארק עירוני המשתרע על פני 180 דונם, השכונה תחבר בין גני יער ואחיסמך.

החברה תרכוש מאאורה 80 יחידות דיור בנות 3, 4 ו-5 חדרים (שטח כולל של כ-7,917 מ"ר) כאשר לכל דירה חניה וסך של כ-1,800 מ"ר (ברוטו) שטחי מסחר (כחזית מסחרית מתחת לכל בניין 900 מ"ר (ברוטו) – 600 מ"ר (ברוטו) עיקרי ו-300 מ"ר (ברוטו) שירות ומעברים) ללא חניות והכל בתמורה לסך של כ-161 מיליון ש"ח.[86] לפרטים נוספים על אודות הסכם המכר מול אאורה ביחס לפרויקט זה ראו סעיף 6.22.2 להלן.

החברה קיבלה את אישור "דירה להשכיר" לפיו יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד, וזאת בהתאם לחלופה הרביעית להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה הכלולה בסעיף 64א2(א) לפקודה.

6.10.6.1. **הצגת הנכס –**

(נתונים לפי 100%; חלק מהתאגיד בנכס – 100%)	**ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")**
שם הנכס:	אאורה בן שמן
מיקום הנכס:	שכ' בן שמן, לוד
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:	80 יחידות דיור בנות 3,4,5 חדרים (שטח מכר של כ-7,917 מ"ר) בתוספת של כ-955 מ"ר מרפסות, 80 חניות ליחידות הדיור ושטחי מסחר (כ-1,800 מ"ר

[84] לאחר הנפקת האישורים הנדרשים על פי דין ועמידה בתנאי נהלי רשות מקרקעי ישראל, ניתן יהיה לרשום את זכות החכירה על שם החברה.

[85] **המידע שנמסר לחברה בקשר עם הערכות אאורה לעצם קבלת היתר בניה בפרויקט והמועד הצפוי לקבלתו מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אאורה כפי שנמסרו לחברה כאמור מבוססות, בין היתר, על נסיונה של אאורה בתחום ייזום הנדל"ן בישראל ובשים לב לכך שהתקבלה החלטת ועדה מקומית לאשר היתר בניה מלא בתנאים הקבועים בהחלטה. התקיימותו של מידע כאמור במלואו או חלקו אינם וודאיים, ותלויים במגוון נסיבות וגורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות החלטות של מוסדות תכנון, אישורי רשויות, אישורים רגולטוריים וכיוצ"ב. משכך, אין ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה בהתאם להערכות כאמור.**

[86] סכום התמורה כאמור, כולל מע"מ בגין יחידות הדיור, ואינו כולל מע"מ עבור שטחי המסחר. התמורה שנקבעה מגלמת הנחה של 6.78% על השווי שנקבע בשומה שנערכה לנכסים הנרכשים בפרויקט זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.2 לעיל.

	ברוטו) ללא חניות.
מבנה האחזקה בנכס	ישירות
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
שמות השותפים לנכס:	ל.ר
תאריך רכישת יחידות הדיור ושטחי המסחר (מועד החתימה על הסכם המכר):	הזכויות בנכס יירכשו מאאורה בהתאם להוראות הסכם המכר של הפרויקט (ראו סעיף 6.22.2 להלן)
מועד המסירה של יחידות הדיור (על פי הסכם המכר)[87]:	30 בפברואר 2024
השלב בו מצוי הפרויקט בו נרכש הנכס:	בהליכי תכנון לצורך הגשת בקשה להיתר
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	זכות חוזית להירשם כחוכר.
מצב רישום זכויות משפטיות:	הזכויות טרם נרשמו על שם המוכרת
האם נמצאו מקורות מימון להמשך רכישת הנכס:	טרם
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	נדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן
זהות קבלן מבצע:	-
זהות המוכרת:	אאורה
תנאי תשלום:	לפי הסכם – (1) יחידות דיור - 7% מהתמורה תשולם לחשבון נאמנות לאחר כניסת הסכם המכר לתוקף, 13% מהתמורה תשולם 21 ימים ממועד קבלת פנקס שוברים והיתרה (80%) תשולם בסמוך למועד המסירה לפי האמור בהסכם המכר; (2) יחידות המסחר - 7% מהתמורה תשולם לחשבון נאמנות לאחר כניסת הסכם המכר לתוקף והיתרה (93%) תשולם בסמוך למועד המסירה לפי האמור בהסכם המכר. בגין כל התשלומים יתקבלו ערבויות בנקאיות לפי חוק המכר.
פרטים על מכירת הנכס:	ל.ר

6.10.6.2. **נתונים עיקריים –**

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס - 100% אחוזים)	**ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")**
עלות רכישה התחלתית (באלפי ש"ח)	ל.ר
עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר
שווי הוגן בסוף התקופה (כפי שנקבע בשומה) (באלפי ש"ח)	172,951
התמורה שנקבעה בהסכם המכר (באלפי ש"ח)[88]	161,221
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	ל.ר

[87] בכפוף לזכות של המוכר לדחות את מועד המסירה בהתאם להוראות הסכם המכר.
[88] התמורה שנקבעה בהסכם המכר מגלמת הנחה של 6.78% על השווי שנקבע בשומה שנערכה לנכסים הנרכשים בפרויקט זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.2 לעיל.

מועד מסירה צפוי (כפי שדווח בסוף התקופה)	30 בפברואר 2024
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף התקופה) (באלפי ש"ח)	ל.ר
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	ל.ר

6.10.6.3. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

נכון למועד התשקיף, טרם נחתמו הסכמי שכירות בגין הנכס.

6.10.6.4. פעילות שיווק –

נכון למועד התשקיף, טרם נחתמו הסכמי שכירות בגין הנכס.

6.10.6.5. פרטים אודות מגבלות משפטיות מהותיות בנכס –

סוג	פירוט
מגבלה משפטית מהותית	בהסכם המכר נקבע כי בכפוף לשימושים המותרים לפי כל דין, לא יהא ניתן לעשות שימוש ביחידות המסחר לפי שימושים המפורטים להלן: לא תיפתח חנות למכר ירקות, בשר, דגים, עופות או ביצים, למעט מכירה באריזות סגורות; לא ייפתח קיוסק או פיצוציה; לא ייפתח עסק של "משקאות משכרים" כמשמעותו בצו רישוי עסקים; לא תותר הפעלת דוכני שווארמה, פלאפל, סביח וכיוצ"ב; לא יותר עסק להחלפת כספים; לא תותר מכירה סיטונאית. בהתאם להוראות התב"ע ועל מנת למנוע מטרד או הפרעה השימוש המסחרי יאושר על ידי הוועדה המקומית במסגרת היתר הבניה.

6.10.6.6. פרטים אודות הערכת שווי –

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)			ליום 30 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע")
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)*			172,951**
זהות מעריך השווי			ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי ?			כן
האם קיים הסכם שיפוי?			כן
תאריך התוקף של הערכת השווי			30.9.2020
מודל הערכת השווי			השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:			
שווי לאחר הקמה (Residual)	גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	כ-7,917 מ"ר מגורים וכ-1,800 מ"ר מסחר
		מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	כ-15,000-20,000 מגורים וכ-22,000 מסחר
		טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	כ-14,000-23,000 מגורים וכ- 17,000-26,700 מסחר
		מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	55

		לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	ראה עמ' 20-19 לשומת הנכס המצורפת כנספח 10ב'. נתוני ההשוואה של יחידות הדיור הינם מכירות שבוצעו בפרויקט זה, של יחידות דיור בעלות מאפיינים דומים לנכסים הנרכשים בפרויקט זה.
		פרמטרים מרכזיים אחרים	ראה עמ' 18 לשומת הנכס המצורפת כנספח 10ב'
<u>ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):</u>			**שווי באלפי ש"ח**
שווי מ"ר בנוי	עליה של 5%		181,598
	ירידה של 5%		164,303

* הערכת השווי מתבססת על כך שהמדידה של הנכס הינה לפי יחידת דיור בודדת, הנתון שנקבע מהווה סיכום של כל הנכסים (יחידות הדיור הנרכשות בפרויקט) יחד.

** הסכום כולל מע"מ בגין יחידות הדיור ואינו כולל מע"מ בגין שטחי המסחר.

6.11. **<u>מוצרים ושירותים</u>**

מוצריה של החברה בתחום הינם בעיקר דירות למגורים המיועדות להשכרה וכן נדל"ן מניב הנלווה לדירות אלו.

בכוונת החברה לפעול על מנת לרכוש "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" ו"מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" (כהגדרתם בפקודה), מסוגים שונים (דוגמת מקבצי דיור, מעונות סטודנטים וכיו"ב), אשר יושכרו על ידה לשוכרים שונים, כגון יחידים, משפחות וקבוצות אוכלוסייה ייעודיות (כגון סטודנטים). לפירוט נוסף ראו האסטרטגיה העסקית של החברה בסעיף 6.24 להלן.

לפרטים על אודות התקשרות החברה בהסכמי מכר באורה והסכם הסדרת הפעילות מול באורה, ראו סעיפים 6.22.2 ו-6.22.3 להלן.

בנוסף, ובכפוף להוראות הפקודה לעניין השקעות מותרות לקרן השקעות במקרקעין, בכוונת החברה לפעול להשקעה בסוגים נוספים של נכסים הדומים במאפייניהם לדיור להשכרה ולרכישה של סוגים נוספים של פרויקטים של מגורים להשכרה, וזאת בכפוף להתפתחויות הרגולטוריות בתחום הדיור להשכרה וההשקעות המותרות לקרנות השקעות במקרקעין. כמו כן, החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, בהתאם למדיניות ההשקעות של הקרן כפי שתהיה מעת לעת. דירקטוריון החברה יבחן את מדיניות ההשקעות של החברה מעת לעת תוך התאמתה לתנאי השוק המשתנים.

מובהר, כי תכניות החברה כמפורט לעיל הן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, והן עשויות שלא להתממש כלל או שלא להתממש במלואן, בתלות, בין היתר, בשינויים אפשריים במודל העסקי של החברה, בסביבה הכלכלית, העסקית והרגולטורית, בשינויים במדיניות ההשקעות של החברה כפי שתהיה מעת לעת ובהיקף ואופי הביקוש לשירותי החברה.

6.12. **<u>לקוחות</u>**

בכוונת החברה להתקשר עם מספר רב של לקוחות (שוכרים), באופן שבו אובדן של לקוח מסוים לא ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות של החברה. נכון למועד תשקיף זה, החברה טרם התקשרה עם לקוחות היות ועדיין אין לה נכסים להשכרה בפועל. על האמור, בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, לחברה יהיו לקוחות בפרויקט המעונות בקריית אונו, לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.1 לעיל.

6.13. **<u>שיווק והפצה</u>**

נכון למועד זה, החברה טרם התקשרה עם גורמים בתחום השיווק וההפצה. יצוין כי, בכוונת החברה לשווק את הנדל"ן המניב למגורים שירכשו על ידה בעתיד בעצמה (לרבות באמצעות מתווכים הפועלים בשווקים הרלוונטיים בהם תרכוש החברה נכסים) או באמצעות צד שלישי.

6.14. **<u>תחרות</u>**

6.14.1. למיטב ידיעת החברה בישראל קיימים גופים קטנים (או יחידים) רבים אשר עוסקים בתחום הנדל"ן המניב למגורים, מרביתם פועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים ולא בפרישה ארצית. בנוסף פועלת קרן מגוריט וקרן ליווינג בתחום הנדל"ן המניב למגורים.

כמו כן, למיטב ידיעת החברה, למעט הגופים הממשלתיים, לא קיימות כיום חברות גדולות

ודומיננטיות הפועלות בפרישה ארצית בתחום הנדל"ן המניב למגורים.

6.14.2. להערכת החברה, בתחום הנדל"ן המניב למגורים נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם:

6.14.2.1. מיקומן הגיאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות מגורים להשכרה באותם אזורים.

6.14.2.2. גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה.

6.14.2.3. איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים, על ידי המשכיר.

6.14.2.4. המוניטין של המשכיר.

6.14.3. בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של קרנות להשקעות במקרקעין נוספות וכן בגידול במספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום הנדל"ן המניב למגורים. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לחזות כיצד תשפיע כניסתן של קרנות להשקעות במקרקעין נוספות בתחום פעילותה, על התחרות בתחום הפעילות של החברה. על כן, שוק הנדל"ן המניב למגורים הינו שוק רב משתתפים המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר, וכל בעל נדל"ן מניב למגורים הוא מתחרה פוטנציאלי בחברה. לאור זאת, לא ניתן להעריך בשלב זה את נתח השוק הצפוי של החברה ומעמדה.

6.14.4. בכוונת החברה להתמודד עם התחרות הרבה בתחום באמצעים כדלקמן:

6.14.4.1. רכישת נכסים מאאורה – בשים לב להסכמי מכר אאורה, כמפורט בסעיף 6.1.4.2 לעיל ולהסכם הסדרת הפעילות מול אאורה, כמפורט בסעיף 6.1.4.3, לחברה קיימת אפשרות זמינה לרכישת נכסים מאאורה, באופן שיאפשר לה לקיים היקף פעילות משמעותי בתחום הנדל"ן המניב למגורים כנדרש על פי הפקודה.

6.14.4.2. תמהיל הנכסים – במסגרת הסכמי מכר אאורה, החברה צפויה להתקשר בהסכמים הנוגעים לרכישת פרויקטים מגוונים, ביניהם, דירות מגורים, מעונות סטודנטים ונכסים משולבים הכוללים הן דירות מגורים להשכרה והן שטחים מסחריים. כתוצאה מכך, התשואה הגלומה מנכסים אלו עשויה להיות גבוהה יותר מתשואת דירות להשכרה בלבד.

6.14.4.3. צוות ניהול – ניהול החברה וכן התפעול וההשקעה בנכסים מתבצע ברמה מקצועית גבוהה. כמו כן, לאור ניסיונם העתיר ורב השנים של הגורמים הפועלים בחברת הניהול בתחום הנדל"ן למגורים, באפשרות החברה לקדם בצורה יעילה ואפקטיבית שיתופי פעולה עם גורמים אסטרטגים ויזמים בתחום הנדל"ן המניב למגורים.

6.14.4.4. החברה מתעתדת לנצל את הייחודיות שלה כקרן להשקעות במקרקעין אשר משקיעה בנדל"ן מניב למגורים, ולהוות אלטרנטיבה אטרקטיבית להשקעה ישירה בדירות למגורים.

6.14.4.5. השכרת הדירות שירכשו על ידי החברה לטווחים ארוכים יחסית, באופן שיהיה אטרקטיבי יותר לשוכרי דירות.

6.15. **<u>עונתיות</u>**

למיטב ידיעת החברה לא קיימת עונתיות בתחום פעילותה של החברה.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.16. **רכוש קבוע ומתקנים**

נכון למועד התשקיף אין לחברה רכוש קבוע.

המשרד הרשום של החברה ממקום ברחוב דרך מנחם בגין 132, תל אביב (הבניין המשולש – עזריאלי), אצל אאורה.

6.17. **הון אנושי**

נכון למועד התשקיף, לא מועסקים בחברה עובדים ואין לחברה אנשי מפתח. שירותי הניהול יועמדו לחברה על ידי חברת הניהול באמצעות עובדיה של חברת הניהול ובאמצעות שירותים אותם תקבל חברת הניהול מאאורה וזאת למעט ביחס למנהל הכספים (כהגדרת מונח זה בסעיף 2.2.4 להסכם הניהול) של החברה אשר יועסק על ידי החברה עד למועד היקף פעילות משמעותי של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 2.2.4 להסכם הניהול). לפירוט נוסף בעניין זה ראו סעיף 2.2 להסכם הניהול.

המנהל הכללי של החברה יועסק על ידי חברת הניהול אשר תעמיד לחברה באמצעותו שירותי מנכ"ל על פי הסכם הניהול שבין החברה לחברת הניהול, באופן שחברת הניהול נושאת בעלות העסקתו של מנכ"ל החברה עד לסך מגבלת ההשתתפות כמפורט בסעיף 3.4.2 להסכם הניהול. על אף האמור, נכון למועד התשקיף ועד לתום תקופת המעבר כהגדרתה בסעיף 2.2.1 להסכם הניהול, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע, כי יו"ר דירקטוריון החברה יכהן גם בתפקיד המנכ"ל. נכון למועד זה מכהן כמנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצי, יו"ר הדירקטוריון. לפרטים בדבר תנאי הסכם הניהול ראו סעיף 6.22.1 להלן.

על פי הסכם מיום 26 באוגוסט 2020 בין מר מוטי אמיגה לבין החברה, בכפוף להשלמת הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה והפיכת החברה לציבורית, יעמיד מר מוטי אמיגה שירותי חשבות כחשב בהיקף משרה של 33% וימלא את תפקיד מנהל הכספים כהגדרתו בסעיף 2.2.4 להסכם הניהול. לפירוט תנאי העסקה של מנהל הכספים ראו סעיף 8.1 לפרק 8 לתשקיף.

6.18. **חומרי גלם וספקים**

6.18.1. נכון למועד התשקיף, לחברה אין כל פעילות ישירה הכוללת רכישה של חומרי גלם החזקת מלאי חומרי גלם אולם הסכמי הרכישה של הפרויקטים הנרכשים על ידה צמודים פי רוב, כמקובל, למדד "מחירי תשומה בבנייה למגורים".

6.18.2. בכוונת החברה להתקשר עם צדדים שלישיים במסגרת פעילותה השוטפת כדלקמן:

6.18.2.1. חברות שונות לתחזוקה, אבטחה, ניקיון וכיו"ב שיספקו שירותי ניהול ואחזקה לנכסי הנדל"ן המניב למגורים אשר יהיו בבעלותה ויושכרו.[89]

6.18.2.2. התקשרות עם מתווכי נדל"ן למגורים, לצורך השכרה של נכסים כאמור.

6.19. **מימון**

6.19.1. כללי

[89] כמו כן, בכוונת החברה לבחון אפשרות לספק, באופן עצמאי, שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי תחזוקה, ניקיון ושמירה.

בכוונת החברה לממן את פעילותה ממקורותיה העצמיים (דהיינו, תמורת ההנפקה על פי תשקיף זה) וכן באמצעות גיוסי הון ו/או הון וחוב בהיקף שיידרש לה לשם המשך מימון פעילותה השוטפת, מעת לעת, בבורסה ומחוץ לבורסה, לרבות מתאגידים פיננסיים ו/או גופים פרטיים.

נכון למועד זה, בכוונת החברה למנף את פעילותה לרכישת דירות בשיעור של עד 70% מהיקף הנכסים שירכשו (במחירי רכישה). הטעם לשיעור המינוף הנבחן על ידי החברה נובע מכך ששיעור מינוף כאמור עשוי לאפשר לחברה לגייס מימון בריבית נמוכה יחסית, שתאפשר מרווח נאות בין שיעור התשואות לבין עלות הריבית.

הערכות החברה בדבר האופן בו תממן את פעילותה ושיעורי המינוף בהם תפעל כאמור לעיל הן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות מושפעת מגורמים שונים, לרבות תנאי השוק השוררים במועדים הרלוונטיים, הזדמנויות עסקיות שיעמדו בפני החברה, נגישות וזמינות מקורות מימון, החלטות האורגנים המוסמכים של החברה כפי שיהיו מעת לעת, מדיניות ההשקעות של החברה וגורמים נוספים. אין ודאות כי בפועל שיעורי המינוף בהם תפעל החברה יהיו כמצוין לעיל.

6.19.2. <u>מגבלות אשראי</u>

6.19.2.1. על פי הפקודה ועל מנת לשמר את מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין, מחויבת החברה שלא <u>ליטול</u> הלוואות בסכום העולה על 60% משווי נכסיה שהם "מקרקעין מניבים" שאינם "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" (דירות למגורים המיועדות להשכרה), בתוספת 80% משווי נכסיה שהם "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" (דירות למגורים המיועדות להשכרה) או "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" (מקרקעין המיועדים להיות מקרקעין מניבי הכנסה מדיור להשכרה), ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

6.19.2.2. ביום 18 באוגוסט 2020, התקבלה החלטת מיסוי מרשות המסים לפיה שווי הנכסים לצורך בחינת עמידת החברה בתנאים הכמותיים הקבועים בסעיפים 64א3(א)(5) ו-64א3(א)(5א) בפקודה (לרבות מגבלות המינוף החלות על החברה כמפורט בסעיף 6.19.2.1 לעיל) יקבע בהתאם לשווי ההוגן של המקדמה ששולמה על-ידי החברה (נכון לכל תקופת דיווח רלוונטית לפקודה). דהיינו, סך החוב שתוכל החברה לגייס ייגזר מהשווי ההוגן של המקדמות ששולמו (נכון לכל תקופת דיווח) בגין הנכסים הנרכשים (ולא מהשווי המלא של הנכסים הנרכשים בהתאם להסכמי המכר) ("**החלטת המיסוי**").[90]

6.19.2.3. בהתחשב במגבלות המינוף המפורטות בסעיף 6.19 זה, ובהתאם להחלטת המיסוי, בסמוך מיד לאחר מועד ההנפקה על פי תשקיף זה (ובהתאם לנתוני הפרופרמה בביאור 5 לדוח הכספי), החברה תוכל לגייס חוב בסכום שלא יעלה על סך של כ-94 מיליון ש"ח.[91]

---

[90] לפירוט בקשר עם החלטת המיסוי כאמור ראו ביאור 4(ו) לדוחות הכספיים.

[91] מובהר כי, הסכום חושב תחת ההנחה שהתנאים המתלים בהסכם המכר של מעונות הסטודנטים (כמפורט בסעיף 3.3 לנספח 6ב' – תיאור הסכמי מכר אאורה המצורף לפרק 6 לתשקיף) יתקיימו ובהנחה שמעונות הסטודנטים יקבלו את אישור רשות המסים (ביחס לבקשה להחלטת מיסוי אשר הוגשה ביום 23 בספטמבר 2020, כאמור בסעיף 6.10.1 לעיל) ואת אישור דירה להשכיר ויחשבו כמקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה. ככל שמעונות הסטודנטים לא יקבלו את אישור רשות המסים ואת אישור דירה להשכיר ולכן לא יחשבו כמקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (אלא כמקרקעין מניבים), סך החוב שתוכל החברה לגייס בכפוף למגבלות המינוף הקבועות בפקודה יעמוד על סך של כ-90 מיליון ש"ח.
מובהר, כי הנחות החברה בדבר התקיימות התנאים המתלים בהסכם מכר המעונות וקבלת אישור דירה להשכיר מהוות מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. הנחת החברה בדבר התקיימות התנאים המתלים בהסכר מכר המעונות מבוססת, בין היתר, על הערכת החברה כי אין מניעה לקבלת האישורים הנדרשים מאת הגורמים הרלוונטים. כמו כן, הנחת החברה בדבר קבלת אישור דירה להשכיר מבוססת בין היתר על הבנת החברה את הדין בהתאם לעמדת יועציה

6.19.2.4. כמו כן, בהנחת גיוס הסכום המינימאלי (כמפורט בסעיף 5.3 לפרק 5 לתשקיף) ולצורך עמידה במועדי התשלומים בגין הנכסים הנרכשים במסגרת הסכמי מכר אאורה (לפרטים ראו סעיף 5.2.4 לפרק 5 לתשקיף), על החברה לגייס הון ו/או חוב עד לחודש מרץ 2022. להערכת החברה ובהתאם לקצב התשלומים הצפוי עד לתאריך החתך הסמוך לפני מועד זה (דהיינו, ביום 31 בדצמבר 2021), סכום החוב שתוכל החברה לגייס באותו מועד יעמוד על סך של עד כ-142 מיליון ש"ח.[92]

6.19.2.5. נכון למועד זה אין לחברה מסגרות אשראי מאושרות.

6.20. **<u>מיסוי</u>**

קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה חדשה בע"מ, תושבת ישראל לצרכי מס הזכאית להטבות מס ולהסדרים מיוחדים במסגרת הפקודה. ביום 7 ביוני 2016, נכנס לתוקפו תיקון 222 לפקודה, אשר במסגרתו הוכנסו בין היתר הסדרי מס ספציפיים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (להלן בסעיף זה: "**קרן לדיור להשכרה**"), כפי שיפורט להלן.

קרן להשקעות במקרקעין הינה, באופן עקרוני, גוף שקוף לצורכי מס. כלומר, לצורך חישוב המס ושיעור המס, תיחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין כהכנסתם החייבת של בעלי המניות. הווה אומר, כי בניגוד לעקרון המיסוי הדו-שלבי (מיסוי ברמת החברה ובמקרה דנן, הקרן להשקעות במקרקעין, בשלב ראשון ומיסוי המשקיע בעת משיכת הרווחים כדיבידנד בשלב השני) המתקיים בעת החזקת מניותיה של חברת נדל"ן, בקרן להשקעות במקרקעין יש, ככלל, מיסוי חד שלבי בלבד - ברמת בעל המניות בלבד. קרי, ההכנסות מיוחסות באופן ישיר לבעלי המניות ושומרות על סיווגן. חשוב לציין כי הפסדים שנצברו בקרן להשקעות במקרקעין יועברו לשנים הבאות לקיזוז ברמת הקרן בהתאם לקבוע בפקודה ולא יועברו לבעלי המניות.

6.20.1. **<u>סיווגה של חברה כקרן להשקעות במקרקעין</u>**

בהתאם להוראות הפקודה, על חברה לעמוד בשורת תנאים על מנת להיחשב כקרן להשקעות במקרקעין. לפירוט בדבר הקריטריונים לסיווג כאמור, ולנסיבות בהן תחדל חברה להיחשב כקרן להשקעות במקרקעין ראו סעיף 6.21.2 להלן.

6.20.2. **<u>קרן לדיור להשכרה</u>**

המשפטיים והתאמת הנכס הנרכש לחלופה הרביעית (4) להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה. יובהר, כי הצהרות החברה כאמור ניתנו, בין היתר, על סמך מידע שהתקבל מאאורה ישראל ביחס לפרויקט. על אף האמור, התקיימות התנאים המתלים בסכם המכר אינם וודאיים, והם עשויים שלא להתקיים, בין היתר, לאור מכלול השיקולים שמשרד הפנים עשוי להביא בחשבון בבואו לקבל החלטה אם לאשר את העסקה או אם לאו (שיקולים שאינם בהכרח קשורים לעסקה ולטיבה). כמו כן, קבלת אישור דירה להשכיר אינה וודאית, והיא עשויה שלא להינתן, בין היתר, בטענה כי הנכס הנרכש (יחידות הדיור בפרויקט) אינו עומד בתנאי החלופה הרביעית (4) להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה בפקודה.

[92] החישוב בוצע תחת ההנחות הבאות: (א) החברה לא תרכוש נכסים נוספים מעבר לאלה שנרכשו בהסכמי מכר אאורה (עד לתאריך החתך); (ב) לא יהיו איחורים במסירה של הנכסים הנרכשים ובהתאם התשלומים יבוצעו בהתאם למפל התשלומים הקבוע בהסכמי המכר; (ג) לא נלקחו בחשבון תוספת או גריעת מזומנים בגין הכנסות והוצאות שיהיו לחברה בתקופה ששמועד השלמת ההנפקה ועד לתאריך החתך; (ד) לא מומשו כתבי אופציה (סדרה 1); (ה) שטחי המסחר הנמכרים לחברה במסגרת הסכמי מכר אאורה יושכרו באופן מיידי עם מסירתם לחברה; (ו) מגרשים 1000 ו-1010 בפרויקט אונו וואלי ימסרו ביום 15.4.2022; (ז) בפרויקט מעונות הסטודנטים בקריית אונו יתקבל אישור מועצת העיר, אישור משרד הפנים וכן קבלת אישור מורשי החתימה של העירייה עד ליום 30.6.2021.
מובהר, כי סך החוב שתוכל החברה לגייס בתאריך החתך (דהיינו, יום 31 בדצמבר 2021) מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. סך החוב שתוכל החברה לגייס כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכת החברה בדבר ביצוע תשלומים בהתאם למפל התשלומים עד לתאריך החתך. הערכה זו מבוססת על מידע שהתקבל מאאורה בדבר קצב התקדמות הפרויקטים ולכך שלא צפוים איחורים במועדי המסירה. על אף האמור, סכום החוב אותו תוכל החברה לגייס בתאריך החתך, עשוי להשתנות לרבות באופן מהותי, בין היתר, בעקבות איחורים במסירת הפרויקטים.
כאמור בה"ש 91 לעיל, ככל שמעונות הסטודנטים לא יחשבו כמקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, סך החוב שתוכל החברה לגייס בכפוף למגבלות המינוף הקבועות בפקודה יעמוד על סך של כ-131 מיליון ש"ח.

6.20.2.1. <u>סיווגה של קרן לדיור להשכרה</u>

בתיקון החוק הוחלט לקבוע הסדרי מס מטיבים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לדיור להשכרה - קרן לדיור להשכרה. מטרת התיקון הייתה לעודד קרנות להשקעה במקרקעין לרכוש מקרקעין לדיור להשכרה ארוכת טווח ובכך להגדיל את היצע הדירות להשכרה, לפתח ולשכלל שוק זה.

6.20.2.2. <u>מקרקעין לצורכי דיור להשכרה</u>

מקרקעין שבתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים, ובלבד שהפכו למקרקעין מניבים לא יאוחר מתום 5 שנים מיום רכישתם (7 שנים באזור הנגב והגליל) מתקיים לגביהם לפחות אחד מהבאים (תנאים חלופיים) בכפוף לכך שנרכשו תוך שבע שנים מיום תחילתו של תיקון 222 לפקודה – דהיינו עד ליום 6 ביוני 2023 (**"התקופה הקובעת"**) (**"מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"**):

6.20.2.2.1. המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה, ובו לפחות מחצית מיחידות הדיור שייבנו ישמשו להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות (להלן: **"מתחם צמוד מכרז"**). במסגרת חלופה זו, יראו רק את יחידות הדיור שישמשו להשכרה למגורים בלבד, ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן, כמקרקעין לצרכי דיור להשכרה;

6.20.2.2.2. חלה על המקרקעין תכנית בניין עיר מיוחדת, אשר אושרה עד לתום התקופה הקובעת, לפיה ייעוד המקרקעין שבתחום התכנית כאמור הוא השכרה למגורים בלבד (להלן: **"מתחם צמוד תב"ע"**). לעניין זה, יראו תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים וכן לשימושים נלווים למגורים, כתכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד;

6.20.2.2.3. המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות, ומטרה זו הובטחה במסגרת הסכם שנחתם עם החברה האמורה לרכישת המקרקעין (להלן: **"מתחם צמוד הסכם"**);

6.20.2.2.4. נרכשו על ידי קרן לדיור להשכרה 20 יחידות למגורים לפחות, במתחם רצוף, או שנבנו לפחות 20 יחידות כאמור עד תום חמש שנים מיום רכישת המקרקעין, והכל אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי היחידות ישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד ל-20 שנים לפחות[93] ואם נתנה החברה האמורה אישור בכל תום שנת מס כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה למגורים (להלן: **"מתחם צמוד פיקוח"**). אישור זה נדרש: (1) מראש, לאחר בחינת המתחם המבוקש והתחייבות היזם להשכירו במשך התקופה הנדרשת, ולאחר רישום הערת אזהרה לטובת החברה הממשלתית לדיור והשכרה; וכן (2) בתום כל שנת מס.

6.20.2.3. <u>מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה</u>

"<u>מקרקעין מניבים</u>" הינם, ככלל (למעט חריגים מסוימים הקבועים בפקודה), מקרקעין שמהשכרתם ומפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן להשקעות במקרקעין הכנסה מעסק, או הכנסה משכירות (בחינת מקור ההכנסה בידי בעלי המניות ייבחן במישור הקרן, ולא במישור בעל המניות),

[93] לפרטים אודות הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה, בעניין קיצור תקופת ההחזקה הנדרשת בהתאם לחלופה הרביעית להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה הכלולה בסעיף 64א2(א) לפקודה ביחס למקרקעין לצרכי דיור להשכרה שבבעלות קרן להשקעות במקרקעין, מעשרים (20) שנים לעשר (10) שנים, ראו סעיף 6.6.6.4(10)(9) לעיל.

ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל לפחות 70% מהשטח שניתן לבנייה על פי התכנית החלה עליהם (בישראל או מחוצה לה), לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין. יובהר, כי שטחי שירות לא יילקחו בחשבון לצורך מבחן זה

"מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" הנם מקרקעין מניבים שנרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין באחד מארבעת המתחמים דלעיל, במהלך התקופה הקובעת, המושכרים על ידי הקרן למגורים בלבד, וכן מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (כמשמעותם לעיל) אשר בנייתם הסתיימה בפרק הזמן שנקבע, שהפכו למניבים.

6.20.3. **מס רכישה מופחת על מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או על מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה**

6.20.3.1. שיעור מס הרכישה המלא החל על קרן להשקעות במקרקעין ברכישת "בניין" ו/או "דירת מגורים" (כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין), אשר אינם מהווים מלאי עסקי בידי קרן כאמור לצרכי מס הכנסה, הינו 10%-5%. שיעור מס הרכישה המלא בגין רכישת בניין ו/או דירת מגורים המהווים מלאי עסקי בידי קרן להשקעות במקרקעין, וכן בגין רכישת מקרקעין אחרים (שאינם "בניין", או "דירת מגורים") הינו 6%. יחד עם זאת, קרן להשקעות במקרקעין שרכשה בתקופה הקובעת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין.

6.20.3.2. הטבת מס הרכישה מותנית בעמידה בכל התנאים שנקבעו בחקיקה. בהתקיים אחד מהתנאים הבאים, תאלץ הקרן לשלם את הפרש מס הרכישה בין השיעור המוטב כאמור בסעיף הקודם לעיל, לבין שיעור מס מלא בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, כאמור בסעיף 6.20.3.1 לעיל בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כדין:

6.20.3.2.1. מניותיה של החברה לא נרשמו למסחר בתוך 24 חודשים או 36 חודשים;[94]

6.20.3.2.2. המקרקעין לצורכי דיור להשכרה לא הפכו למקרקעין מניבים לצורך דיור להשכרה בתוך חמש שנים מיום רכישתם בידי הקרן (7 שנים באזור הנגב או הגליל);

6.20.3.2.3. המקרקעין לצורכי דיור להשכרה נמכרו בידי הקרן, ככלל, לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, למעט ביחס למקרקעין הנבנים במתחם צמוד פיקוח, אשר לגביהם תקופת האחזקה הנדרשת הינה עשרים (20) שנים.

6.20.4. **העברת מקרקעין לקרן דיור להשכרה לאחר הרישום למסחר**

6.20.4.1. העברת מקרקעין לקרן לדיור להשכרה בתמורה להקצאת מניות בקרן במהלך התקופה הקובעת לא תחויב במס שבח אצל המעביר בעת ההעברה ובשל החלק בגינו הוקצו המניות, בהתקיים מספר תנאים:

6.20.4.1.1. המקרקעין הינם בגדר "מקרקעין מוטבים" – מקרקעין מניבים או מקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

6.20.4.1.2. היחס בין שוויין של המניות המוקצות לשווין של כלל הזכויות בקרן מיד לאחר ההקצאה הוא כיחס שבין שווי השוק של המקרקעין שהוקצו בגינם מניות לשווי השוק

[94] תקופת הרישום למסחר כאמור תהא 36 חודשים ממועד התאגדות החברה, בכפוף לעמידה בתנאים כמותיים נוספים הנוגעים לתמהיל ההשקעות של הקרן עד למועד רישום המניות למסחר, כמפורט להלן.

של החברה מיד לאחר החברה;

6.20.4.1.3. הועברו כל הזכויות במקרקעין;

6.20.4.1.4. ההעברה נעשתה בתמורה להקצאת מניות בקרן (או בתמורה מעורבת);

6.20.4.1.5. המעביר לא הפך לבעל מניות מהותי בקרן (בעל מניות המחזיק ב-10% מאמצעי השליטה בחברה) מיד לאחר העברה;

6.20.4.1.6. ההעברה לקרן נעשתה לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה;

6.20.4.1.7. המניות המוקצות יופקדו בידי נאמן לצורך הבטחת תשלום המס.

6.20.4.2. ההקלה במס שבח מהווה דחיית מס למעביר לתקופה בת 60 חודשים מהעברת המקרקעין ("**תקופת הדחייה**") או עד למועד מכירת המניות המוקצות, לפי המוקדם מביניהם.

6.20.4.3. לעניין מכירת המניות המוקצות, יראו את המניות המוקצות כנמכרות ביום המכירה (המוקדם מבין היום שבו נמכרו המניות המוקצות ומועד תום תקופת הדחייה), התמורה תחושב כלהלן:

6.20.4.3.1. נמכרו המניות המוקצות, כולן או חלקן, לפני מועד תום תקופת הדחייה, תהיה התמורה - תמורת המכירה;

6.20.4.3.2. לא נמכרו המניות המוקצות, כולן או חלקן, עד מועד תום תקופת הדחיה, תהיה התמורה שווי המניות הממוצע ב-30 ימי המסחר הקודמים למועד תום תקופת הדחייה.

6.20.4.4. המחיר המקורי של המניות המוקצות הוא יתרת שווי הרכישה של המקרקעין בידי המעביר לפי חוק מיסוי מקרקעין, באופן יחסי למקרקעין שהוקצו בשלהם המניות.

6.20.4.5. יום הרכישה של המניות המוקצות הוא יום הרכישה של הזכות במקרקעין בידי המעביר לפי חוק מיסוי מקרקעין.

6.20.4.6. יתרת המחיר המקורי המתואם של המניות המוקצות יחושב בהתאם ליתרת שווי רכישה מתואמת כהגדרתה בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין, כפי שהיה אילו היה המעביר ממשיך ומחזיק במקרקעין.

6.20.4.7. שווים של המקרקעין בידי קרן להשקעות במקרקעין יהיה שווים מיד לאחר העברתם לקרן ויום הרכישה יהיה יום ההעברה לקרן.

6.20.4.8. העברת מקרקעין מניבים לקרן השקעות במקרקעין תחויב במס רכישה בשיעור מלא, כמפורט בסעיף 6.20.3.1 לעיל. העברת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה תחויב במס רכישה מופחת בשיעור 0.5%.

6.20.5. **<u>שיעור המס החל בחלוקת ההכנסה לבעלי המניות</u>**

6.20.5.1. הרעיון שבבסיס מיסוי קרן הנדל"ן הינו היותה של הקרן גוף שקוף לצורכי מס (ביחס להכנסה החייבת של הקרן שחולקה במועדים ובתנאים שונים לבעלי המניות). דהיינו, לצורך מיסוי, רואים את המשקיע (בעל המניות) כאילו הוא מחזיק במישרין בנכסי הקרן (במקום מיסוי דו-שלבי). יצוין, כי שיעורי המס המנויים להלן ביחס להכנסות המיוחסות לבעלי מניות שהנם יחידים, אינם כוללים מס יסף בשיעור 3%, אשר חל על חלק הכנסתו החייבת של היחיד בשנת המס, העולה על 651,600 ש"ח (נכון לשנת 2020) (להלן: "**מס יסף**"). לעניין זה "הכנסה חייבת" כוללת את כל סוגי ההכנסות

החייבות במס בישראל, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963, וכן למעט שבח הנובע ממכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים אשר: (1) שווי מכירתה אינו עולה, נכון למועד חקיקת הסעיף, על 4,000,000 ש"ח (4,745,145 ש"ח בשנת 2020), או ; (2) פטורה ממס על פי כל דין.

6.20.5.2. יודגש, השקיפות כאמור תחול לגבי הכנסות שחולקו בפועל לבעלי המניות ובהתאם לתנאים שפורטו בסעיף 6.4.2 לעיל ("**הכנסה חייבת של בעלי המניות**"). כך, שלגבי הכנסות חייבות שוטפות, שניתן לפי הפקודה שלא לחלקן עד המועד הקובע בכל שנת מס (30 באפריל של השנה העוקבת), וחלוקה כאמור אכן לא בוצעה עד לאותו מועד, אלו יחויבו במס, כמו בכל חברה אחרת, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבידנד לכשיחולקו לבעל המניות. עוד יודגש, כי הכנסות חריגות של קרן להשקעות במקרקעין שאינן מהוות "הכנסה חייבת של בעלי המניות", יחויבו במס ברמת החברה בשיעור 60%.

6.20.5.3. בהתאם לאמור לעיל, ביחס להכנסות מהשכרה וממכירת מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה ובכפוף לכך שההכנסה הנדונה חולקה לבעלי מניות החברה בהתאם לתנאי החלוקה שבפקודה, כאמור בסעיף 6.4.2 לעיל, יחולו שיעורי המס הבאים על בעלי מניותיה של הקרן (המס ינוכה במקור):

6.20.5.3.1. <u>יחיד</u> - המס שיחול על הכנסה חייבת מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) וכן משבח ריאלי ממכירת מקרקעין דיור להשכרה יהא בשיעור של 20%.

6.20.5.3.2. <u>חברה</u> - המס שיחול על הכנסה חייבת מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) וכן משבח ריאלי ממכירת מקרקעין יהא בשיעור של 20%.

6.20.5.3.3. <u>קופת גמל לגיל פרישה</u>[95] - פטורה ממס הן בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) והן במכירת המקרקעין.

6.20.5.3.4. <u>קרן נאמנות פטורה</u> – פטורה ממס הן בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) והן במכירת המקרקעין.

6.20.5.3.5. <u>מוסד ציבורי</u>[96] – פטור ממס בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות), ומחצית פטור ממס בגין מכירת מקרקעין.

6.20.6. **<u>מועד חיוב במס בידי בעלי המניות</u>**

המועד בו הועברה ההכנסה החייבת לבעל המניות, יהא מועד החיוב במס, ללא קשר למועד הפקת ההכנסה בידי קרן להשקעות במקרקעין. כך לדוגמא, אם הכנסה הופקה בידי קרן להשקעות במקרקעין בשנת 2018, אך חולקה לבעל המניות בשנת 2019, הרי שההכנסה תיכלל במסגרת הדיווח על הכנסותיו לשנת 2019.

6.20.7. **<u>חריגים לעקרון השקיפות</u>**

הכנסה חייבת שהקרן אינה מחויבת לחלקה בהתאם לפקודה, תחויב במיסוי דו שלבי ככל שזו לא חולקה בפועל עד ליום 30 באפריל לאחר שנת המס בה נצמחה או הופקה ; קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנת הפקת ההכנסות ובעל המניות יתחייב במס בעת חלוקת הדיבידנד.

[95] כהגדרתה בסעיף 9(2)(ב) לפקודה – קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים או קופת גמל לפיצויים.
[96] כהגדרתו בסעיף 9(2)(ב) לפקודה.

הכנסות חריגות של קרן להשקעות במקרקעין שאינן מהוות "הכנסה חייבת של בעלי המניות" יחויבו במס בשיעור 60% ברמת הקרן.

6.20.8. **<u>מע"מ</u>**

6.20.8.1. <u>"מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"</u>

בגין השכרת דירות מגורים על ידי החברה לתקופה אשר אינה עולה על 25 שנים חל פטור ממע"מ בהתאם לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

עסקאות של מכירת דירת מגורים לחברה בידי אדם שאינו חייב במס (כלומר אינו עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי) פטורה ממע"מ. מכירת דירת מגורים כאמור אשר הושכרה למגורים על ידי קרן לדיור להשכרה - תהא פטורה ממע"מ.

ככלל עסקאות של מכירת דירות מגורים לחברה בידי עוסק חייבות במע"מ, אולם מאחר והשכרת דירות המגורים על ידי החברה (לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, כאמור) פטורה ממע"מ כאמור, החברה אינה יכולה לקזז את מס התשומות בגין פעילותה הכלכלית הנוגעת לרכישתן, לבנייתן והשכרתן של דירות מגורים ותשומות אלו ייחשבו כחלק מעלותו הכוללת של הפרויקט.

בהתאמה, מכירת דירות מגורים, שמס התשומות בגין רכישתן לא נוכה על פי דין, תהא פטורה ממע"מ.

6.20.8.2. <u>"מקרקעין מניבים"</u>

כלל, מכירה (לחברה ועל-ידי החברה) והשכרה של נכסים מניבים, שאינם נכללים בגדר "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", חייבת במע"מ עסקאות. כפועל יוצא, החברה רשאית לקזז את מס התשומות בגין פעילותה הכלכלית הנוגעת לרכישתם של מקרקעין מניבים.

6.20.9. **<u>הכנסות חריגות</u>**

"הכנסות חריגות" של קרן להשקעות במקרקעין יחויבו בשיעור מס של 70%[97] בלא זכאות לפטור לניכוי לזיכוי או לקיזוז.

הכנסות חריגות של קרן להשקעות במקרקעין שאינה הכנסה חייבת של בעלי המניות יחויבו במס בשיעור 60% בידי הקרן.

הכנסה חריגה של קרן להשקעות במקרקעין, הוגדרה בפקודה כדלהלן (להלן: "**הכנסות חריגות**"):

6.20.9.1. הכנסה ממלאי עסקי.

6.20.9.2. כל הכנסה, למעט הכנסות (כולל שבח מקרקעין), אשר יפורטו להלן, העולה בסה"כ על 5% ממכלל הכנסותיה של הקרן להשקעה במקרקעין:

6.20.9.2.1. הכנסות ממקרקעין מניבים (למשל, הכנסות מדמי שכירות), הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה (למעט מכירתם בנסיבות המפורטות בסעיף 6.20.9.2.3 להלן), הכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם (כך למשל, אם הקרן מכרה את זכויות הבנייה שנוצרו לה מאוחר יותר במקרקעין מניבים שהיו לה ביום רכישתם, הרי שתמורת המכירה תנוטרל ממבחן הכנסות החריגות).

[97] "קרן נאמנות פטורה" תחויב במס בשיעור של 60% ביחס להכנסות חריגות שייוחסו לה.

6.20.9.2.2. הכנסות מניירות ערך הנסחרים בבורסה, ממלוות מדינה ומפיקדון. במסגרת זו יש לכלול הן את התשואה השוטפת ממכשירים אלה (ריבית, הפרשי הצמדה, דיבידנד) והן את התמורה ממכירת אותם מכשירים.

6.20.9.2.3. הכנסות שלפי סעיף 7 לחוק תיאומים בשל אינפלציה רואים אותן כהכנסות מעסק.

6.20.9.3. הכנסה ממכירת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" במתחם "צמוד פיקוח" (כפי שבואר לעיל), אם נמכרו תוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן[98].

6.20.10. **<u>החזקה במקרקעין מניבים אחרים בידי קרן לדיור להשכרה</u>**

קרן לדיור להשכרה יכולה להחזיק בנוסף למקרקעין לצורכי דיור להשכרה גם מקרקעין מניבים אחרים. ההכנסה ממקרקעין מניבים, שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, לא תיהנה מהטבות המס השונות הנוגעות להכנסה שהועברה לבעלי מניות ואשר הופקה ממקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה ו/או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, כמפורט לעיל.

6.20.11. **<u>שיעור המס החל בחלוקת ההכנסה ממקרקעין מניבים שאינם מקרקעין לצרכי דיור להשכרה לבעלי המניות</u>**

להלן פירוט שיעורי המס אשר יחולו על בעלי המניות, בהתאם לסיווג ההכנסה ובהתאם לסיווגו של בעל המניות[99]:

6.20.11.1. <u>יחיד</u> - המס שיחול על הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) ועל הכנסות ממכירת מקרקעין, תוך פחות מארבע שנים ממועד רכישתם, הינו שיעור מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה. נכון לשנת המס 2020 שיעור המס השולי המרבי הינו 47% (ההכנסה לא תיחשב כהכנסה מיגיעה אישית). המס שיחול על רווח הון או שבח מקרקעין והכנסות בסכום הוצאות הפחת הינו 25%. המס שיחול על הכנסות חריגות הינו, ככלל, 70%.

6.20.11.2. <u>חברה</u> - המס שיחול על הכנסות החברה מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) ועל רווח הון או שבח מקרקעין הינו שיעור מס חברות בהתאם לסעיף 126 לפקודה. נכון לשנת המס 2020 שיעור המס הוא 23%. המס שיחול על הכנסות חריגות הוא 70%.

6.20.11.3. <u>קרן נאמנות פטורה</u> - המס שיחול על הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) הינו שיעור מס החברות לפי סעיף 126(א) לפקודה. בגין רווח הון או שבח מקרקעין יחול פטור ממס, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה. המס שיחול על הכנסות חריגות הינו 60%.

6.20.11.4. <u>קופת גמל לגיל פרישה</u> - קופת הגמל תהיה פטורה ממס, למעט בגין הכנסות חריגות בגינן תחויב במס בשיעור של 70%.

6.20.11.5. <u>מוסד ציבורי</u>[100] - פטור ממס בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות), ומחצית פטור ממס בגין מכירת מקרקעין. בגין הכנסות חריגות יחול מס בשיעור 70%.

6.20.12. **<u>ניכוי מס במקור</u>**

---

[98] לפרטים אודות הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה, בעניין קיצור תקופת ההחזקה הנדרשת בהתאם לחלופה הרביעית להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה הכלולה בסעיף 64א2(א) לפקודה ביחס למקרקעין לצרכי דיור להשכרה שבבעלות קרן להשקעות במקרקעין, מעשרים (20) שנים לעשר (10) שנים, ראו סעיף 6.6.6.4 (10) לעיל.

[99] בעלי מניות שהנם יחידים עשויים להתחייב בנוסף במס יסף, כאמור לעיל.

[100] כהגדרתו בסעיף 9(2)(ב) לפקודה.

בעת תשלום ההכנסה החייבת של בעלי המניות שהם יחיד או חברה[101], תנכה החברה מס במקור כמפורט להלן:

6.20.12.1. משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, ומקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן מהכנסה בסכום הוצאות הפחת – בשיעורים הקבועים בסעיף 91 לפקודה, או בסעיף 48א לחוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין;

6.20.12.2. מהכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, לרבות שבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור – בשיעור של 20%;

6.20.12.3. מהכנסות חריגות ינוכה מס בשיעור של 70%;

6.20.12.4. מהכנסה חייבת אחרת – בשיעור המס המרבי הקבוע בסעיף 121 (שיעור "מס שולי מרבי") או בשיעור מס אחר שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, או בשיעור המס הקבוע בסעיף 126(א) ("שיעור מס חברות"), לפי העניין;

6.20.12.5. יובהר כי לגבי הכנסות אשר יתחייבו לפי שיעור המס השולי, כמפורט לעיל, תנכה החברה מס במקור לפי שיעור המס השולי המרבי, או בשיעור מס אחר שייקבע על ידי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. טרם נקבעו הוראות על ידי שר האוצר כאמור.

6.20.12.6. בעלי מניות שיבקשו זאת, יוכלו לפנות לפקיד שומה בבקשה להקטנת שיעור הניכוי במקור כאשר הכנסותיהם אינם חייבות במס או חייבות במס בשיעור נמוך משיעור המס אותו החברה נדרשת לנכות במקור.

6.20.13. **<u>הוראות כלליות</u>**

<u>חוק עידוד השקעות הון</u>

פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 מעניק הטבות מס לבניינים להשכרה שקיבלו אישור של "בניין מאושר". בהתאם להוראות החוק, לא יחולו הטבות אלה על קרן להשקעות במקרקעין.

<u>השגה וערעור</u>

פקיד השומה או מנהל מיסוי מקרקעין רשאים לקבוע את ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין, ולשום את המס בו היא חבה וזאת גם לאחר העברת ההכנסה החייבת לבעלי המניות.

במקרה בו יוחלט להשיג, לערער או לערור על השומה שנקבעה לקרן להשקעות במקרקעין, תוכל הקרן להשקעות במקרקעין והיא בלבד לעשות זאת. בעל המניות יהא רשאי להשיג או לערער על ההשפעה שנוצרה להכנסתו בעקבות השומה שנקבעה לקרן, אך לא יוכל להשיג או לערער על השומה עצמה.

6.20.14. **נכון למועד התשקיף, החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות שנקבעו בפקודה לסיווגה כקרן**

[101] לגביי קרן נאמנות פטורה, קופת גמל לגיל פרישה ומוסד ציבורי, נקבעו הוראות ספציפיות בפקודה לצורך ניכוי מס במקור, בכפוף לעמידתם של גופים אלו בהוראות ובתנאים שונים בדין.

להשקעות במקרקעין.

האמור לעיל אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל ו/או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למיסוי המשקיעים והחברה. כמקובל בהחלטות השקעה, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בניירות הערך המוצעים בתשקיף זה. מוצע כי רוכשי ניירות ערך יפנו לקבלת ייעוץ מקצועי בהתאם לנתונים המיוחדים לכל רוכש.

6.21. **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד</u>**

במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב למגורים החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות.

6.21.1. בין היתר חלים על החברה גם החוקים והתקינה שלהלן:

6.21.1.1. <u>חוק השכירות</u>

הוראות חוק זה מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת. חוק השכירות כולל חובות על המשכיר וחובות על השוכר הכוללים, בין היתר, הוראות בדבר חובת התיקון במושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות. בנוסף כולל חוק השכירות הוראות כלליות אשר כוללות, בין היתר, הוראות בדבר תקופת השכירות, העברת השכירות והעברת המושכר.

ביום 19.7.2017 תוקן חוק השכירות. במסגרת התיקון התווסף לפרק העוסק בשכירות (פרק א'), חלק שעניינו חוזה שכירות למגורים (סימן ו'). עיקרי התיקון כוללים, בין היתר, הוראות באשר לפרטים שיש לכלול בחוזה השכירות; הוראות והגדרות לשאלה מהי דירה שאיננה ראויה למגורים; הוראות בדבר חובת המשכיר למסור לשוכר הוראות תחזוקה ושימוש באשר לדירה המושכרת; הוראות בדבר פירוט התשלומים שאותם יישא השוכר ומהם התשלומים שהשוכר איננו יישא במסגרת חוזה השכירות; הוראות באשר לתנאים בהם רשאי המשכיר לממש ערובה שניתנה לו על ידי השוכר והוראות בדבר איסור התניה בחוזה השכירות, וביניהם איסור התניה אלא לטובת השוכר.

6.21.1.2. <u>חוק מיסוי מקרקעין</u>

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות לדיני המס הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין. לפיכך, החברה עשויה לשאת בחבויות מס שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין והתקנות שהוצאו מכוחו. לפירוט בדבר השפעות הנוגעות לחוק זה ראו סעיף 6.20 לעיל.

6.21.1.3. <u>חוק התכנון והבנייה</u>

חוק התכנון והבנייה הינו החוק העיקרי להסדרת פעולתם של מוסדות התכנון והבנייה בישראל ברמה ארצית וברמה אזורית, לרבות מוסדות וועדות הערר (ראו פירוט בסעיפים 6 עד 48ו' בחוק התכנון והבנייה), הגדרות תכניות המתאר (ראו פירוט בסעיפים 49 עד 119א' לחוק התכנון והבנייה), סדרי רישוי שונים (ראו פירוט בסעיפים 145 עד 158א3 לחוק התכנון והבנייה) וכיו"ב.

חוק התכנון והבנייה קובע עיצומים כספיים על הפרת הוראותיו, זאת בהתאם לסעיפים 158לב' עד 158מד' לחוק התכנון והבנייה ובנוסף אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות וקובע כי בנייה ללא היתר כאמור או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203 עד 255

לחוק התכנון והבנייה.

6.21.2. <u>התנאים לקבלת מעמד כקרן להשקעות במקרקעין ולביטול מעמד זה</u>

הפקודה קובעת הוראות שונות בנוגע לקרן להשקעות במקרקעין. בין היתר, קובעת הפקודה כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:

6.21.2.1. החברה התאגדה בישראל והשליטה על עסקיה וניהולם מופעלים מישראל.

6.21.2.2. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה. אך עם זאת, כהוראות שעה מקלה שתהיה בתוקף עד לתאריך 06.06.2023, החברה תוכל לרשום למסחר בבורסה בישראל את מניותיה בתוך 36 חודשים מיום התאגדותה אם שווי נכסי החברה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (דירות למגורים המיועדות להשכרה) לא פחת מ-30% משווי כלל נכסיה בשני מועדים: בתום 24 חודשים, ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה.

6.21.2.3. ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין.

6.21.2.4. ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.

6.21.2.5. לא הועברו לחברה נכסי מקרקעין על פי הוראות חלק ה2 או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין לפיהן ניתן, בתנאים מסוימים, לערוך שינויי מבנה בחברות ו/או להעביר נכסי מקרקעין לחברה בפטור ממס שבח וקבלת הקלות ממס רכישה. קרי, בהתאם לתנאי זה לא ניתן לכאורה להעביר לחברה נכסי מקרקעין בפטור ממס תוך ניצול ההוראות שעניינן שינוי מבנה בפקודה או בחוק מיסוי מקרקעין. יחד עם זאת, במסגרת תיקון 222 לפקודה, נקבע כאמור הסדר שינוי מבנה ספציפי המאפשר למעביר, בתנאים מסוימים, להעביר מקרקעין לקרן השקעות במקרקעין עובר לרישום מניותיה למסחר (ובתנאים מסוימים, אף לאחר מועד הרישום), כנגד הקצאת מניות בקרן ללא חיוב במס.

6.21.2.6. ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל שנת מס, החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר בבורסה התקיימו כל אלה:

6.21.2.6.1. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ-95% משווי כלל נכסיה.[102]

6.21.2.6.2. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה בישראל לא פחת מ-75% משווים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור

[102] בסעיף 6.21.2 זה, המונח "שווי" כהגדרתו בסעיף64א3(ב) לפקודה – דהיינו, השווי יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס, לפי אחד מאלה (ובלבד שבחירתה בכל שנת מס תחול על כל נכסיה): (1) מחיר הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם למועד הבדיקה; (2) השווי אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום. ביום 18 באוגוסט 2020, התקבלה החלטת מיסוי מרשות המסים לפיה, לצורך בחינת התקיימות התנאים הכמותיים בהם על החברה לעמוד כאמור בסעיפים 64א3(א)(5) ו-64א3(א)(5א) לפקודה, "שווי" הנכסים הנרכשים נשוא הסכמי המכר ייקבע בהתאם לחלופה השנייה (2) הקבועה בסעיף 64א3(ב), וכן כי "שווי" כל אחד מהנכסים הנרכשים (לעניין בחינת עמידת החברה בתנאים הכמותיים, כאמור) יקבע בהתאם לשווי המקדמה ששולמה ע"י החברה (נכון לכל תקופת דיווח רלוונטית לפקודה. לפרטים נוספים ראו סעיף ו' בביאור 4 לדוח הכספי.

להשכרה.

6.21.2.7. ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר של החברה התקיימו, בנוסף לתנאים האמורים בסעיף הקודם לעיל, התנאים הבאים:

6.21.2.7.1. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה[103], לא פחת מ-75% משווים של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון ש"ח;

6.21.2.7.2. סכום ההלוואות שנטלה החברה, לרבות בדרך של הנפקת איגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל-60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

6.21.2.8. מתום 3 שנים ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום 5 שנים ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה ואילך ("**המועד השני**"), לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בה; יתר על כן, מתום המועד השני ואילך לא יהיה בחברה בעל מניות אשר יחזיק יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה, ומתום 3 שנים לאחר המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בה. לעניין זה:

6.21.2.8.1. ייראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לעניין השקעת מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודה, כבעלי מניות בקרן;

6.21.2.8.2. אדם וקרובו ייחשבו כבעל מניות אחד;

6.21.2.8.3. "**החזקה**" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

6.21.2.9. לא התקיים התנאי האמור בסעיף 6.21.2.8 לעיל ביחס לבעל מניות יחיד, לא יקנו מניותיו של בעל מניות המחזיק ביותר מ־30% מאמצעי השליטה בקרן להשקעות במקרקעין מתום המועד השני או מ־20% מאמצעי השליטה בה מתום שלוש שנים לאחר המועד השני זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידיו, עד להתקיימות האמור בסעיף 6.21.2.8 סיפא לעיל.

6.21.2.10. ככל שגם לאחר הפיכת המניות האמורות לרדומות, לא התקיים התנאי האמור בסעיף 6.21.2.8 רישא לעיל, לא יקנו מניותיו של בעל מניות מהותי בקרן להשקעות במקרקעין זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידיו, עד להתקיימות האמור בסעיף 6.21.2.8.

6.21.2.11. היו בקרן כמה בעלי מניות מהותיים, יחול האמור בסעיף 6.21.2.10 לעיל ביחס לכל בעלי המניות המהותיים באופן יחסי לחלקם במניות הקרן.

---

[103] "נכסי הנפקה ותמורה" - מלווה מדינה, פיקדון או מזומנים, שמקורם בכספים כמפורט בפסקאות (1) עד (3) להלן, המוחזקים במשך תקופה שאינה עולה על התקופה כמפורט להלן: (1) כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של הקרן שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנתיים מיום ההנפקה; (2) כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של הקרן שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנה מיום ההנפקה; (3) תמורה ממכירת מקרקעין - במשך שנה מיום המכירה.

6.21.2.12. על אף האמור בסעיפים 6.21.2.9 ו-6.21.2.11, שיעור החזקותיו של בעל מניות מהותי לא יפחת מ-9.99% ממניות הקרן שאינן רדומות כתוצאה מכך שחלק ממניותיו הפכו לרדומות על פי ההוראות המפורטות בסעיפים 6.21.2.9 ו-6.21.2.11 לעיל.

6.21.2.13. כקרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת לפי הוראות הפקודה לחלק מדי שנה את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כאמור בסעיף 6.4.2 לעיל.

6.21.2.14. לדוח השנתי אשר תגיש[104] החברה לרשות המסים יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים בסעיפים 6.21.2.1 עד 6.21.2.8 ו-6.21.2.13 לעיל לגבי כל אחת משנות המס החל ממועד התאגדותה.

6.21.2.15. אם חדל להתקיים תנאי מן התנאים האמורים בסעיף 64א3(א) לפקודה, תחדל החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין. על אף האמור, אם לא התקיים התנאי האמור בסעיף 6.21.2.7 לעיל, באחד מהמועדים הקבועים בו, יראוהו כאילו התקיים במועד, אם חזר להתקיים בתוך שלושה חודשים והמשיך להתקיים ברציפות במשך שנה לפחות, לא חזר והמשיך להתקיים כאמור, תחדל החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין במועד המפורט בסעיף 6.21.2.7 שלעיל שבו לא התקיים לראשונה התנאי כאמור.

הוחל בפירוקה של החברה, תחדל החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין.

במקרה שהחברה תחדל להיחשב כקרן להשקעות במקרקעין, יחול עליה משטר המס החל על כל חברה שאינה קרן להשקעות במקרקעין - קרי, החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על-ידי החברה.

בהתאם להוראות הפקודה, היה וחדלה החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין, יחולו הוראות אלו:

6.21.2.15.1. הוראות הפקודה הנוגעות לקרן השקעות במקרקעין יחולו על הכנסה חייבת שהופקה או שנצמחה בידי הקרן עד ליום שבו חדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין (להלן: "**יום הסיום**") ועל ההכנסה החייבת שהועברה לבעלי המניות עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה הופקה או נצמחה;

6.21.2.15.2. הוראות הפקודה הנוגעות לקרן השקעות במקרקעין לא יחולו על הכנסה שהופקה או שנצמחה בידי החברה לאחר יום הסיום.

לשר האוצר הוענקה סמכות, בכפוף לאישור ועדת הכספים של הכנסת, לקביעת הוראות, ביו היתר, בכל הנוגע לתנאים ולתיאומים אחרים הנדרשים לעניין חברה שחדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין. למועד תשקיף זה, הוראות כאלו טרם נקבעו.

בנוסף, בהתאם להוראות הפקודה, החברה רשאית להודיע לפקיד השומה כי בחרה שלא להיות קרן להשקעות במקרקעין.[105] הודיעה החברה כאמור, תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין מן היום שקבעה בהודעתה, או מן היום ה-90 לאחר מתן ההודעה, לפי המאוחר.

6.22. **<u>הסכמים מהותיים</u>**

6.22.1. <u>הסכם שירותי ניהול</u>

[104] בהתאם לסעיף 132 לפקודה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה הנסקרת בדוח. עם זאת, לגבי נישום המנהל ספרים לפי שיטת החשבונאות הכפולה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 31 במאי בשנה שלאחר השנה הנסקרת בדוח.

[105] על החלטתה של החברה להתקבל במסגרת תנאים מסוימים שנקבעו בסעיף 64א3(ד)(4) לפקודה.

ביום 20 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם שירותי ניהול, במסגרתו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ניהול אשר יכללו בין היתר, ניהול, לווי ופיקוח על השקעות בתחום הפעילות, מתן ייעוץ כלכלי פיננסי, איתור ומינוי נושאי משרה לחברה, העמדת שירותים של בעלי תפקידים ונושאי משרה כגון – שירותי מנכ"ל, מנהל כספים (כהגדרת מונח זה בסעיף 2.2.4 להסכם הניהול), יו"ר דירקטוריון, דירקטורים רגילים ונושאי משרה נוספים. יובהר כי: (1) מינוי המנכ"ל יעשה בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 3 להסכם הניהול; (2) עד למועד בו ערך הנדל"ן של החברה יעלה על סך 1 מיליארד ש"ח, יכהן בחברה מנהל כספים, בהיקף משרה כפי שיקבע על ידי החברה ואשר עלות שכרו תחול על החברה.

הסכם הניהול קובע, בין היתר, את מנגנון תשלום התמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול, והסדר נשיאה בהוצאות.

הסכם הניהול יכנס לתוקפו החל ממועד השלמת הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה ולתקופה של 7 שנים ואופציה של החברה להארכת תקופת ההסכם ב-7 שנים נוספות. לפרטים על אודות הסכם הניהול ראו נספח 6א' המצורף לפרק 6 לתשקיף זה.

6.22.2. <u>הסכמי מכר אאורה</u>

ביום 26 באוגוסט 2020, נחתמו הסכמי מכר בין החברה לבין אאורה ישראל, הסכמי מכר בין החברה לבין אאורה והסכמי מכר בין החברה לבין אאורה פיננסים (כפי שתוקנו מעת לעת), לפיהם רכשה החברה יחידות דיור ב-5 פרויקטים, יחידות מסחר (ב-3 מתוך 5 הפרויקטים) וכן פרויקט אחד (1) של מעונות סטודנטים. במסגרת הסכמי מכר אאורה ניתנו לחברה זכויות שונות לביטול ההתקשרות לרכישת הנכסים הנרכשים במקרים שונים, כגון (אך לא רק) היעדר אישור דירה להשכיר, שינויים בתכנון הקיים בפרויקט שטרם קיבל היתר בניה, אי חתימה על חוזה עם גורם מממן, חשש לאי השלמת הבנייה בתוך 60 חודשים ועוד וכן במקרים מסוימים את הזכות להחליף יחידות שנרכשו ביחידות אחרות באותו הפרויקט. במקרה כאמור, ההחלטה על ביטול ההתקשרות לרכישת נכס או החלפת יחידה, תתקבל בדירקטוריון החברה ללא השתתפות דירקטורים מטעם חברת הניהול.

לפירוט בקשר עם הסכמי מכר אאורה ראו נספח 6ב' המצורף לתשקיף זה.

6.22.3. <u>הסכם הסדרת פעילות מול אאורה</u>

ביום 26 באוגוסט 2020, התקשרה החברה עם אאורה בהסכם להסדרת הפעילות מול אאורה, במסגרתו נקבעו הסדרים בנושאים הבאים: (1) תיחום פעילות; (2) זכות ראשונים לחברה לרכישת נכסים מאאורה; (3) שימוש של החברה בשמה של אאורה.

כניסת ההסכם לתוקף כפופה להשלמת הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה ורישומן למסחר בבורסה. כמו כן, תוקף ההסכם יפקע בהתקיים אחד מאלה: (א) אאורה תחדל להיות בעלת השליטה בחברת הניהול; (ב) חברת הניהול תחדל להעניק לחברה שירותי ניהול על פי הסכם הניהול. לפרטים על אודות הסכם הסדרת הפעילות מול אאורה ראו נספח 6ג' המצורף לתשקיף זה.

6.22.4. <u>הסכם שירותי ייזום</u>

ביום 20 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם שירותי ייזום, במסגרתו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ייזום לחברה מקום בו החליטה החברה על ביצוע פרויקט לדיור

להשכרה ובכלל זה ליווי בהליכי תכנון הפרויקט עד להקמתו, ניהול הקמת הפרויקט וניהול כללי של כל תהליך הייזום.

בתמורה לשירותי הייזום, ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול ייזום בסכום כפי שיקבע בדוח האפס (0) של השמאי המלווה מטעם הגוף הפיננסי המלווה לפרויקט. כמו כן, הסכם הניהול קובע את הסדר הנשיאה בהוצאות. הסכם הייזום ייכנס לתוקפו החל מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית ולתקופה של 7 שנים החברה לפרטים על אודות הסכם הניהול ראו נספח 6ד' המצורף לתשקיף זה.

6.22.5. <u>הסכמי שיפוי עם מעריכי שווי</u>

ביום 16 בינואר 2020, חתמה החברה על התחייבות לשיפוי מעריך השווי של הנכסים הנרכשים במסגרת הסכמי מכר אאורה. לפרטי ההתחייבות לשיפוי כאמור ראו הערכות השווי המצורפת כנספח 10ב' לתשקיף זה.

בנוסף, קיימת התחייבות לשפות את מעריך שווי האופציות המוצעות. לפרטים נוספים על אודות התחייבות לשיפוי כאמור, ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון והערכת שווי כתבי האופציה המוצעים המצורפות כנספח א' לדוח הדירקטוריון המצורף לתשקיף זה.

6.23. **<u>הליכים משפטיים</u>**

נכון למועד זה, החברה אינה צד להליכים משפטיים.

6.24. **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

להלן פרטים מהותיים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה:

6.24.1. נכון למועד התשקיף, יעדי החברה הינם לרכוש נדל"ן מניב למגורים בהיקפים נרחבים בפריסה ארצית באזורי ביקוש, תוך שימוש בהון שגויס. לשם כך מהציבור (במקביל לגיוס נוסף של הון ואשראי מגופים שונים בעתיד, אם וככל) והשכרת נדל"ן זה לשוכרים שונים ומגוונים.

6.24.2. האסטרטגיה העסקית של החברה הינה השקעה בנדל"ן מניב למגורים ובנדל"ן נלווה לנדל"ן מניב למגורים (כגון: מרכזים מסחריים הצמודים והנלווים לנדל"ן למגורים) ו/או ליזום (בהיקפים נמוכים יחסית לפעילות החברה) השקעה בנדל"ן כאמור בפרישה ארצית באזורי ביקוש.

6.24.3. כאמור בסעיף 6.1.4.2 החברה התקשרה בהסכמי מכר אאורה. להלן השיקולים העיקריים שעמדו בפני החברה בעת בחירת הנכסים הנרכשים המיישמים את עקרונות האסטרטגיה העסקית של החברה:

6.24.3.1. מיקום – הנכסים הנרכשים מצויים באזורי הביקוש למגורים בישראל - בין העיר גדרה בדרום לעיר חדרה בצפון. החברה התמקדה בלב אזורי הביקוש - 5 מתוך 6 פרויקטים בהם רכשה החברה יחידות דיור מצוים בלב אזורי הביקוש (גוש דן והסביבה).

6.24.3.2. תמהיל – תמהיל יחידות הדיור הורכב מכ-50%-60% יחידות דיור קטנות (2-3 חדרים), כ-30%-40% יחידות דיור בינוניות (4 חדרים) וכ-5%-10% יחידות דיור גדולות (5 חדרים). להערכת החברה תמהיל הדירות שנקבע תואם את צורכי שוק השכירות.

6.24.3.3. כמות – כמו יחידות הדיור שנבחרו בכל פרויקט הושפעה מהגורמים להלן: (א) תנאי החלופה הרביעית (4) להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (כהגדרתה בפקודה)

לפיהם על החברה לרכוש לפחות 20 יחידות דיור למגורים במתחם מקרקעין רצוף; (ב) זמינות יחידות הדיור בפרויקט אשר מתאימות לתמהיל הדירות שנקבע; (ג) זכותם של בעלי הקרקע לבחירת דירותיהם בפרויקט בהתאם להוראות הסכמי הפינוי בינוי שנחתמו בינם לבין מוכרות הנכסים הנרכשים; (ד) ביקושים הצפוים באזורים בהם נרכשו יחידות דיור.

6.24.3.4. יחידות המסחר – יחידות המסחר נבחרו במיקום איכותי (מרכזים מסחריים שכונתיים מבוקשים) תוך עמידה במגבלה הקבועה בפקודה לפיה שווי נכסיה של החברה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה לא פחת מ-75% משווים של כלל נכסיה (בשלב ההקמה יחידות המסחר אינן חלק מהנכסים הנספרים כחלק מה-75% כאמור).

6.24.4. בנוסף, בכוונת החברה להתמקד ברכישת נדל"ן מניב למגורים, אשר בין היתר יעמוד בתנאים הבאים:

6.24.4.1. רכישת מקרקעין שיעמדו בתנאי הפקודה – בכוונת החברה להתמקד ברכישת מקבצי דיור "יד ראשונה", ובמילים אחרות בכוונת החברה להתמקד ברכישת דירות חדשות ולא דירות "יד שנייה".

6.24.4.2. בכוונת החברה לפעול לרכישת מקבצי דיור בין שהם ניתנים להשכרה מיידית ובין שהם ניתנים להשכרה בתוך טווח של מספר שנים, וזאת תוך קבלת הנחה משמעותית ברכישת המקרקעין הנ"ל לעומת מחירי השוק הקיימים. לעניין זה יצוין כי בכוונת החברה לשאוף לכך ששיעור ההנחה שתקבל החברה ברכישת דירות מגורים ינוע בין כ-5% לבין כ-10% ביחס למחיר המכירה הממוצע בפועל לרוכשי דירות אחרים באותו פרויקט או בפרויקטים סמוכים.

6.24.4.3. בכוונת החברה לפעול לכך שמיקום מקבצי הדיור שירכשו יהיה באזורים בהם יש ביקוש לדירות להשכרה כגון: סמיכות למרכזי ערים, בתי חולים, מכללות ואוניברסיטאות.

6.24.4.4. במקביל לאסטרטגית רכישת מקבצי דיור, בכל הנוגע להשכרת נכסיה בכוונת החברה להחזיק במקבצי הדיור שיירכשו על ידה לתקופות ארוכות ובמקביל לפעול להשכרת מקבצי הדיור לתקופות שכירות ארוכות יחסית (השכרות ארוכות טווח).

6.24.5. מעבר לכך, בכוונת החברה לפעול לרכישת מקרקעין על גביהם יתאפשר ייזום פרויקטים ייעודים בתחום הנדל"ן המניב למגורים.

6.24.6. כמו כן, בכוונת החברה לפעול לגידול בהיקף פעילות החברה, תוך גיוס הון ו/או חוב בשוק ההון ו/או המערכת הפיננסית (בנקים וגורמים פיננסיים אחרים), באופן שוטף, אשר יאפשר שמירה על מינוף בכפוף להוראות הפקודה. יודגש, כי החברה תידרש לבצע גיוס הון או הון וחוב לצורך תשלום יתרת התמורה בגין הנכסים הנרכשים. לפרטים ראו סעיף 5.2.4 בפרק 5 לתשקיף.

יודגש כי החברה רשאית לסטות מהמדיניות והאסטרטגיה המתוארת לעיל על פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת ובכפוף להוראות הדין שיחולו על קרן להשקעות במקרקעין באותו מועד.

6.25. **<u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>**

במהלך השנה הקרובה תפעל החברה במגמה להגדיל את מצבת הנכסים המניבים שבבעלותה תוך הוצאה לפועל של אסטרטגית החברה ובכלל זה תפעל להשלמת רכישת הנכסים נשוא הסכמי מכר אאורה. בנוסף לנכסים נשוא הסכמי מכר אאורה, החברה תפעל לקיום מגעים עם קבלנים ויזמים נוספים מלבד אאורה, בקשר לרכישת מקרקעין ומקבצי דיור ברחבי הארץ. כמו כן, החברה תבחן את האפשרות לאתר קרקעות מתאימות ליזום פרויקטים בהתאם לאסטרטגית החברה.

יצוין כי המידע שלעיל מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה והוא כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך שאינו בשליטת החברה, המבוסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית, נכון למועד זה, והחברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, המתוארים בסעיפים 6.24 ו-6.25 לעיל, אינם ודאיים ואינם בשליטתה של החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים, כגון: חוסר בהיצע של נדל"ן מניב למגורים אשר עשוי לפגוע ביכולת לקבל הנחה משמעותית ברכישת הנכסים מקבלנים ויזמים, מיתון בשווקים, בעיות נזילות של לקוחות (שוכרים) פוטנציאלים או רוכשי מניות פוטנציאלים, היעדר פעילות בשוק ההון בישראל שיפגע ביכולת גיוס ההון של החברה, קיטון בביקוש לנדל"ן מניב למגורים (להשכרה) או בשל התממשותם של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 6.27 להלן.

6.26. **<u>קרן להשקעות במקרקעין</u>**

הפקודה קובעת כי הקרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המופרטים בסעיף 6.21.2 לעיל.

החברה בדעה כי עם רישום מניותיה למסחר בבורסה יתקיימו על ידה כל התנאים הדרושים לקבלת מעמד של קרן להשקעות במקרקעין לפי הפקודה, והיא תחשב לקרן להשקעות במקרקעין לכל דבר ועניין.

לאישור רואי החשבון של החברה לגבי קיום התנאים המפרטים בסעיף 6.21.2 לעיל על ידי החברה, ראה **<u>נספח 10א'</u>** לפרק 10 לתשקיף.

6.27. **<u>דיון בגורמי סיכון</u>**

להערכת הנהלת החברה, פעילות החברה בתחום פעילותה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

6.27.1. <u>גורמי סיכון מקרו-כלכליים</u>

6.27.1.1. מחזוריות עסקית – ענף הנדל"ן הינו ענף מוביל במשק הישראלי וככזה הוא מהווה משקל מהותי בתוצר הלאומי הגולמי של מדינת ישראל. על רקע זה חשופות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן לסיכונים רבים ובראשם המחזוריות העסקית. קיים קושי רב ביכולת הערכת השינויים במחזוריות זו. בין הגורמים המקרו-כלכליים העלולים להשפיע לרעה על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן ניתן למנות האטה בפעילות הכלכלית, מצב התעסוקה, המצב הביטחוני, שינויי ריבית וכיו"ב. בשל אופי פעילות החברה בתחום הנדל"ן, למצב המשק בישראל השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה.

6.27.1.2. שוק ההון – בכוונת החברה לממן את פעילותה באמצעות גיוסי הון ו/או חוב. במקרה של ירידה באטרקטיביות של שוק ההון בעייני המשקיעים ו/או ירידה בהיקפי הפעילות בשוק ההון עשויה החברה להיתקל בקשיים בגיוסי הון ו/או חוב (לרבות גיוס חוב מתאגידים פיננסים) נוספים, כך שבין היתר, הדבר עשוי לגרום לעלייה בעלויות גיוסי הון ו/או חוב ועד כדי פגיעה באפשרויות הגיוס של

החברה ומשכך עשויה החברה שלא לעמוד ביעדיה העסקיים, בצפי התפתחותה ובביצוע תשלומים עבור נכסים שנרכשו על-ידי החברה וטרם שולמה מלוא התמורה בגינם (לרבות הנכסים שנרכשו במסגרת הסכמי מכר אאורה).

6.27.2. <u>גורמי סיכון ענפיים</u>

6.27.2.1. ייקור עלויות הבנייה – שינויים במדד המחירים לצרכן ו/או במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים, עשויים להשפיע לרעה על מחיר הרכישה של נכסי הנדל"ן המניב למגורים.

6.27.2.2. ירידה במחירי השכירות – ירידת הביקוש לדירות למגורים במשולב או בנפרד עם החרפת התחרות על ידי משכירים קיימים ו/או פוטנציאליים, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

6.27.2.3. ירידה בכושר התשלומים של שוכרים – גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לסיום הסכמי שכירות ו/או לפינוי שוכרים מנכסים.

6.27.2.4. שינוי בחקיקה ותקינה – לשינויים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי על תחום השכרת נכסי מגורים, עשויה להיות השפעה על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה.

6.27.2.5. ירידה במחירי הדירות – ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

6.27.3. <u>סיכונים ייחודיים לחברה</u>

6.27.3.1. חדשנות החקיקה ושינויים בה – תיקון 222 לפקודה, הנוגע באופן מהותי לפעולתה של החברה בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, נכנס לתוקפו ביוני 2016 ונכון למועד זה טרם נצטברו לגביו פסיקה והנחיות מקצועיות המפרשות ומבהירות את הוראותיו. משכך, קיימת אי-וודאות מסוימת בנוגע לפירוש הוראותיו על ידי הרשויות הרלוונטיות. כמו כן, תיקונים ושינויים בנוגע לקרנות להשקעות במקרקעין, מעמדן וההתייחסות אליהן, עשויים להביא לפגיעה בחברה, בפעילותה ובתוצאותיה.

כמו כן, תיקון 222 נקבע כהוראת שעה עד ליום 6 ביוני 2023, ולפיכך אין כל ודאות כי תוקפה יוארך והחברה תמשיך ליהנות מהטבות המס החלות על תחום פעילותה במועד התשקיף.

6.27.3.2. אובדן מעמד קרן להשקעות במקרקעין - במקרה של אי עמידה בהוראות הפקודה החלות על קרן להשקעות במקרקעין, לרבות תנאים הניתנים לתיקון ואשר לא תוקנו במועד, יישלל מעמד החברה כקרן להשקעות במקרקעין והיא תידרש לשלם מס על רווחיה, בנוסף למס אשר יוטל על המשקיעים בעת קבלת רווחיהם.[106]

6.27.3.3. תחרות עתידית – החברה עשויה להיות מושפעת מכניסתן לשוק של קרנות להשקעות במקרקעין נוספות בתחום הנדל"ן המניב למגורים אשר עלולות להשפיע על הגברת התחרות וייתכן שפעילותן העתידית, ככל שתהיה, עלולה לפגועה בפעילות החברה, ביכולתה לרכוש דירות ובתוצאותיה הכספיות.

6.27.3.4. סיכוני תדמית ומוניטין – פעילות החברה כוללת אינטראקציה שוטפת עם גורמים פרטיים אשר

[106] ככל והחברה לא תתקן את הליקויים בפרק הזמן הנדרש, הרי שעל החברה ועל בעלי המניותיה יחול מיסוי דו שלבי, בדומה לחברה רגילה.

תכלול, בין היתר, חתימה על חוזים אישיים, השכרת דירות וקבלת התחייבויות ותשלומים. לאור אופי פעילותה המתוכנן של החברה, ייתכנו מקרים של אי עמידה בהסכמי השכירות מצד השוכרים כך שהחברה תצטרך לנקוט, בין היתר, בצעדי פינוי מהמושכר ומימוש ערבויות כנגד. על כן, אופי פעילות החברה עלול, במקרים מסוימים, לפגוע במוניטין המקצועי של החברה, אשר עלול להביא לפגיעה בחברה, בפעילותה ובתוצאותיה.

6.27.3.5. אישורי רשויות לצורך עמידה בהגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" – רכישת נכסי מקרקעין לצורכי דיור להשכרה דורשת את אישור "דירה להשכיר" לפיו יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד, וזאת בהתאם לחלופה הרביעית להגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" הכלולה בסעיף 64א2(א) לפקודה. בשל סדרי העבודה ברשויות הרלוונטיות במועד הרכישה הרלוונטי, לא מתקבל אישור מראש של "דירה להשכיר". ככל שנכס מסוים לא יקבל את אישורה של "דירה להשכיר" (ואישור רשות המסים במידת הצורך) אזי כפועל יוצא לא יינתנו הטבות המס אשר ניתנות לקרן להשקעות במקרקעין המשקיעה במקרקעין לצורכי דיור השכרה, בגין אותו נכס. כמו כן, הדבר עשוי לפגוע בהגדרת החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

6.27.3.6. ביטול הסכם מהסכמי מכר אאורה בשל התקיימות תנאי מפסיק – בהסכמי מכר אאורה נקבעו מספר תנאים מפסיקים אשר בהתקיימותם תעמוד לזכות החברה ו/או המוכרת (לפי העניין) זכות ביטול של הסכם המכר (לפרטים נוספים ראו סעיף 2.4.6 לנספח תיאור הסכמי המכר 26 המצורף לפרק 6 לתשקיף). ביטול הסכמי מכר של מספר פרויקטים עלול לגרום, בין היתר, להפחתה של מספר הנכסים הנרכשים.

6.27.3.7. סירוב בעלי דירות לביצוע עסקת פינוי בינוי בפרויקטים בהם רכשה החברה נכסים – במסגרת הסכמי מכר אאורה רכשה החברה נכסים בפרויקטים המיועדים לפינוי בינוי. בפרויקט אאורה סיטי חדרה, טרם הושגו כל חתימות בעלי הדירות על הסכמי הפינוי בינוי. ככל שבפרויקט זה לא יתקבלו חתימותיהם של כל בעלי הדירות לא ניתן יהיה להתחיל בביצועו של הפרויקט. בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (בסעיף 6.27.3.7 זה: "**החוק**") סירוב בלתי סביר של בעל דירה לביצוע עסקת פינוי בינוי מאפשר לרוב מיוחס (כהגדרתו בחוק) מבין בעלי הדירות להגיש תביעה לבית המשפט לקבלת הסעדים הקבועים בחוק, לרבות אישור בית המשפט לביצוע העסקה ומינוי צד ג' לצורך התקשרות בעסקה בשם בעל הדירה הסרבן. יחד עם זאת, עיכוב בחתימת בעלי הדירות על הסכמי הפינוי בינוי ו/או ניהול הליך המשפט כאמור, יביאו לעיכוב התחלת ביצוע הפרויקט ועשוי לגרום לכך שביחס לאותו נכס החברה לא תעמוד בהגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" במסגרת התקופה הקבועה בפקודה. יובהר כי במסגרת הסכמי מכר אאורה נקבעו מספר זכויות ביטול אשר נועדו למנוע מצב בו החברה תחזיק נכס מהנכסים הנרכשים אשר לא יעמוד בהגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה. על כן, עיכוב התחלת ביצוע פרויקט מהסיבות המפורטות לעיל עשוי להביא לביטול הסכמי המכר בפרויקט בחדרה וכפועל יוצא מכך הפחתה של מספר הנכסים הנרכשים בפרויקט זה. לפירוט ראו סעיף 2.4.6 לנספח 26' (תיאור הסכמי מכר אאורה) המצורף לפרק 6 לתשקיף זה.

6.27.3.8. כישלון תמורה הסכמי מכר אאורה – במסגרת הסכמי מכר אאורה רכשה החברה נכסים בסכום כולל של כ-600 מיליון ש"ח. בכוונת החברה לעשות שימוש במרבית תמורת ההנפקה לשם תשלום לאאורה בגין הנכסים הנרכשים, כמפורט בסעיף 5.2.1 לפרק 5 לתשקיף ("**התמורה הייעודית בגין הנכסים הנרכשים**"). בהנחת גיוס הסכום המינימאלי (לפירוט ראו סעיף 5.3 לפרק 5 לתשקיף),

יתרת התמורה בגין הנכסים הנרכשים לאחר תשלום התמורה הייעודית בגין הנכסים הנרכשים, שעל החברה יהיה לשלם למוכרות במסגרת הסכמי מכר אאורה, תעמוד על סכום של כ-422 מיליוני ש"ח (לפירוט מפל התשלומים בגין הנכסים הנרכשים במסגרת הסכמי מכר אאורה ראו סעיף 5.2.4 לפרק 5 לתשקיף). תמורת ההנפקה אינה מספיקה לצורך מלוא התשלום בגין הנכסים הנרכשים כמפורט בהסכמי מכר אאורה, ולצורך השלמת התשלום בגין הנכסים הנרכשים כאמור, תידרש החברה לבצע גיוס הון ו/או חוב (בשים לב למגבלות המינוף החלות על החברה כמפורט בסעיף 6.19 לעיל ולמגבלות על הקצאת מניות שנטלה על עצמה החברה כמפורט בסעיף 6.1.6 לעיל). לפירוט בקשר עם הסיכון הקיים בדבר יכולתה של החברה לבצע גיוסים בשוק ההון של הון ו/או חוב ראו סעיף 6.27.1.2 לעיל. אי עמידה בתשלומים עבור הנכסים הנרכשים בהתאם להסכמי מכר אאורה מהווה הפרה של הסכם המכר ומקנה למוכרת זכות ביטול ופיצוי מוסכם בשיעור של 10% ממחיר הנכס. לפרטים נוספים ראו סעיפים 2.4.6.7 ו-3.9 לנספח תיאור הסכמי המכר המצורף כנספח 2ב' לפרק 6 לתשקיף. החברה נטלה על עצמה מגבלות בקשר עם יכולתה להקצות מניות בתקופת המימוש של כתבי האופציה (סדרה 1) כמפורט בסעיף 6.1.6 לתשקיף, דבר שעשוי להקשות על גיוס הון בתקופה האמורה.

6.27.3.9. בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לחברה. גורמי סיכון אלו דורגו בהתאם להערכות הנהלת החברה, על יסוד הנסיבות הקיימות במועד זה, על פי מידת השפעתם המשוערת על עסקי החברה:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות		
	גדולה	**בינונית**	**מועטה**
גורמי סיכון מקרו-כלכליים			
מחזוריות עסקית	X		
שוק ההון	X		
גורמי סיכון ענפיים			
ייקור עלויות הבנייה		X	
ירידה במחירי השכירות		X	
ירידה בכושר התשלומים של השוכרים		X	
שינוי חקיקה ותקינה		X	
ירידה במחירי הדיור			X
סיכונים ייחודיים לחברה			
חדשנות החקיקה ושינויים בה		X	
אובדן מעמד קרן השקעות במקרקעין	X		
תחרות עתידית			X
סיכוני תדמית ומוניטין			X
אישורי רשויות לצורך עמידה בהגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"		X	
ביטול הסכם מהסכמי מכר אאורה בשל התקיימות תנאי מפסיק			X
סירוב דיירים לביצוע עסקת פינוי בינוי בפרויקטים בהם רכשה החברה נכסים			X
כישלון תמורה הסכמי מכר אאורה		X	

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות המבוססות על מגמות השינוי הקיימות בשוק ההון בישראל, על המצב המקרו-כלכלי בישראל ועל מגמות השינוי הקיימות בענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל בשנים האחרונות וההתפתחויות הצפויות בו הכוללות, בין היתר, שינויי חקיקה מהותיים, שינויים במחירי הדירות, שינויים בדמי השכירות ושינויים בעלויות הבנייה. לפיכך, השפעת הגורמים הנ"ל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות חשיפה בעתיד לגורמי סיכון נוספים אשר, אם יתממשו, עשויים להשפיע על החברה.

אאורה ריט בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דירקטוריון אאורה ריט בע"מ ("**החברה**") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ("**תאריך הדוח**"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד, כפי שנכלל בפרק 6 לתשקיף זה של החברה, אשר דוח דירקטוריון זה מצורף אליו ("**התשקיף**").

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה ותוצאות פעילותה

1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי החברה

1.1.1. החברה התאגדה בישראל, ביום 14 בינואר 2020 כחברה פרטית בעירבון מוגבל, על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"). ממועד הקמת החברה ועד למועד אישור דוח זה, אין ולא הייתה לחברה פעילות עסקית מהותית כלשהי, למעט התקשרויות בהסכמים כמפורט בסעיף 6.1.4 לתשקיף.

1.1.2. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 לפקודה. קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, כגון דירות מגורים להשכרה, משרדים, מרכזים מסחריים ויזמות בתחום הנדל"ן. בנוסף, קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

1.1.3. מטרתה העיקרית של החברה הינה לפעול בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, ברכישת והחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה בישראל ונכסי נדל"ן הנלווים והצמודים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות, חניונים וכיו"ב, בהם תשקיע החברה, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים אלו. כמו כן, החברה תפעל לייזום פרויקטים בתחום הדיור להשכרה.

1.1.4. תחום הפעילות של החברה נכון למועד התשקיף הינו תחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל – רכישת והשכרת דירות ומתן השירותים הנלווים להשכרתן.

1.1.5. נכון למועד זה לחברה לא קיים רכוש קבוע. המשרד הרשום של החברה ממקום בדרך מנחם בגין 132, תל אביב (הבניין המשולש – עזריאלי), אצל אאורה השקעות בע"מ ("**אאורה**").

1.1.6. ממועד הקמת החברה ועד למועד פרסום תשקיף זה, אין ולא הייתה לחברה פעילות עסקית מהותית, למעט התקשרויות בהסכם ניהול (כמפורט בסעיף 6.22.1 לפרק 6 לתשקיף), הסכם הייזום (כמפורט בסעיף 6.22.4 לפרק 6 לתשקיף), הסכם הסדרת פעילות מול אאורה (כמפורט בסעיף 6.22.3 לפרק 6 לתשקיף) ובהסכמי רכישת נכסים מאאורה, אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ("**אאורה ישראל**")[1] ואאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ

[1] חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אאורה. אאורה ישראל מהווה את הזרוע היזמית של החברה בישראל באמצעותה מוחזקים הפרויקטים של אאורה בישראל.

("**אאורה פיננסים**")[2] (כמפורט בסעיף 6.22.2 לפרק 6 לתשקיף).

1.1.7. נכון למועד זה, לא מועסקים בחברה עובדים (למעט חשב), והיא עתידה לקבל שירותים מאאורה ניהול ריט בע"מ ("**חברת הניהול**"), בהתאם להסכם הניהול שעיקריו מפורטים בסעיף 6.22.1 לפרק 6 לתשקיף.

1.2. <u>מקורות מימון</u>

לפרטים אודות המקורות מהם בכוונת החברה לממן פעילותה, ראו סעיף 6.19 לפרק 6 לתשקיף.

1.3. <u>תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>

החברה לא התקשרה בהסכמים עם נושאי משרה למעט הסכם ניהול עם חברת הניהול והסכם למתן שירותים עם חשב החברה. למעט שירותיו של חשב החברה כל שירותי הניהול הניתנים לחברה, ניתנים לה על ידי חברת הניהול. לפרטים נוספים ראו את הסכם הניהול המצורף כנספח 6א' לפרק 6 לתשקיף.

ביום 26 באוגוסט 2020 (עובר לרישום לראשונה של מניות החברה למסחר), אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מדיניות תגמול, על פי תיקון 20 ובהתאם לסעיף 267א לחוק החברות וכן בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, לפיה מדיניות תגמול לפי הוראות פרק רביעי א' בחלק השישי לחוק החברות שתוארה בתשקיף או במסמך הצעה לציבור של חברה המציעה לראשונה ניירות ערך שלה לציבור תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות והיא תהיה טעונה אישור רק בחלוף 5 שנים מהמועד שבו תירשמנה לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה.

2. <u>אירועים בתקופת הדוח ולאחריו</u>

2.1. ביום 26 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה את: **(1).** אישור מינויו של מר צבי גרינוולד כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה הכללית; **(2).** אישור מינויו של מר טל אלדורטי כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה הכללית; **(3).** אישור מינויה של גב' לימור עציוני כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה הכללית; **(4).** אישור גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום "הקבוע" כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"), כפי שיעודכן מעת לעת, לו יהיו זכאים כלל חברי הדירקטוריון המכהנים בדירקטוריון החברה ואשר יכהנו בו בעתיד, למעט חברי דירקטוריון הממונים מטעם חברת הניהול אשר גמולם ישולם (ככל שישולם) על-ידי חברת הניהול ובכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה; **(5).** אישור התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם אאורה ניהול ריט בע"מ, בעלת השליטה בחברה**3**; **(6).** אישור התקשרות החברה בהסכם שירותי ייזום עם אאורה ניהול ריט בע"מ, בעלת השליטה בחברה**4**; **(7).** אישור התקשרות החברה בהסכמי מכר עם

[2] חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אאורה העוסקת בפרויקטים של דיור להשכרה.
[3] הסכם זה פקע עקב אי השלמת ההנפקה עד לתום חודש נובמבר 2020.
[4] הסכם זה פקע עקב אי השלמת ההנפקה עד לתום חודש נובמבר 2020.

אאורה השקעות בע"מ (במישרין ובאמצעות חברות בנות בהחזקה ושליטה מלאים), בעלת השליטה בחברה (באמצעות החזקה במלוא הונה המונפק של אאורה ניהול ריט בע"מ), לרכישת יחידות דיור, שטחי מסחר ומעונות סטודנטים; **(8).** אישור התקשרות החברה בהסכם הסדרת פעילות עם אאורה השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (באמצעות החזקה במלוא הונה המונפק של אאורה ניהול ריט בע"מ); **(9).** אישור מינויו של מר יעקב אטרקצ'י, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה (באמצעות החזקה בכ-54% מהונה המונפק של אאורה השקעות בע"מ) לתפקיד המנהל הכללי של החברה בהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 והסכם הניהול; **(10).** אישור התקשרות החברה בהסכם למתן שירותים עם מר מוטי אמיגה כחשב החברה; **(11).** אישור מדיניות התגמול של החברה; **(12).** אישור אימוץ מדיניות הדיבידנד של החברה בהתאם להוראות פרק שני1 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]; **(13).** אימוץ כללים וקווים מנחים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה, כקבוע בתקנה 41(א)(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; **(14).** אישור הענקת כתב התחייבות לשיפוי, כתב פטור וביטוח לנושאי המשרה בחברה, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה, לרבות לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם, כפי שיהיו מעת לעת; **(15).** אישור זכויות חתימה על דיווחים לבורסה ולרשות ניירות ערך בשם החברה.

2.2. כמו כן, ביום 26 באוגוסט 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את: **(1).** אישור מינויו של מר צבי גרינוולד כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה הכללית; **(2).** אישור מינויו של מר טל אלדורטי כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה הכללית; **(3).** אישור מינויה של גב' לימור עציוני כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה הכללית; **(4).** אישור גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום "הקבוע" כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, כפי שיעודכן מעת לעת, לו יהיו זכאים כלל חברי הדירקטוריון המכהנים בדירקטוריון החברה ואשר יכהנו בו בעתיד, למעט חברי דירקטוריון הממונים מטעם חברת הניהול אשר גמולם ישולם (ככל שישולם) על-ידי חברת הניהול ובכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה; **(5).** אישור התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם אאורה ניהול ריט בע"מ, בעלת השליטה בחברה; **(6).** אישור התקשרות החברה בהסכם שירותי ייזום עם אאורה ניהול ריט בע"מ, בעלת השליטה בחברה; **(7).** אישור התקשרות החברה בהסכמי מכר עם אאורה השקעות בע"מ (במישרין ובאמצעות חברות בנות בהחזקה ושליטה מלאים), בעלת השליטה בחברה (באמצעות החזקה במלוא הונה המונפק של אאורה ניהול ריט בע"מ), לרכישת יחידות דיור, שטחי מסחר ומעונות סטודנטים; **(8).** אישור התקשרות החברה בהסכם הסדרת פעילות עם אאורה השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (באמצעות החזקה במלוא הונה המונפק של אאורה ניהול ריט בע"מ); **(9).** לאשר את מינויו של מר יעקב אטרקצ'י, יו"ר דירקטוריון החברה, לכהן כמנהלה הכללי של החברה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות והסכם הניהול, לתקופה שלא תעלה על 12 חודשים ממועד השלמת הצעת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף שתפרסם החברה; **(10).** אישור מדיניות התגמול של החברה; **(11).** אישור אימוץ מדיניות הדיבידנד של החברה בהתאם להוראות פרק שני1 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]; **(12).** אישור הענקת כתב התחייבות לשיפוי, כתב פטור

וביטוח לנושאי המשרה בחברה, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה, לרבות לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם, כפי שיהיו מעת לעת; **(13).** אימוץ תקנון חדש לחברה (חלף תקנון החברה הקיים).

2.3. ביום 30 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה את: **(1).** אישור מינויו של מר מוטי גמיש כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה הכללית; **(2).** לאשר מסגרת לביטוח נושאי משרה ואחריות מקצועית ולביטוח POSI כמפורט בסעיף 8.3.2 לתשקיף; **(3).** לאשר את נוסח סופי של התשקיף, לפיו החברה תהא רשאית להציע ו/או לרשום למסחר ניירות ערך כמפורט בתשקיף, וזאת לצורך הגשת התשקיף לרשות ניירות ערך לקבלת היתר לפרסומו ולבורסה לקבלת אישורה העקרוני.

2.4. כמו כן, ביום 30 באוגוסט 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את: **(1).** אישור מינויו של מר מוטי גמיש כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה הכללית; **(2).** לאשר למר מוטי גמיש גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום "הקבוע" כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, כפי שיעודכן מעת לעת (ובכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה), כתב התחייבות לשיפוי, כתב פטור וכן כיסוי ביטוחי כנהוג וכמקובל בחברה; **(3).** לאשר מסגרת לביטוח נושאי משרה ואחריות מקצועית ולביטוח POSI כמפורט בסעיף 8.3.2 לתשקיף.

2.5. החברה התקשרה בהסכם עם עושה שוק מיטב דש טרייד בע"מ (**"עושה שוק"**), לפיו ישמש עושה השוק כעושה שוק במניות החברה. עושה השוק קיבל את אישור הבורסה לכהן כעושה שוק במניות הרגילות של החברה. לפרטים נוספים על אודות עושה הסכם עשיית השוק ראו סעיף 2.9.6 לפרק 2 לתשקיף.

2.6. ביום 13 בספטמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה את תיקונו של הסכם הניהול, כך שהחל ממועד השלמת ההנפקה ועד ליום 31.1.2023 (כולל) חברת הניהול תהיה זכאית לדמי ניהול קבועים בסך של 2,000 אלפי ש"ח לשנה, וזאת ללא תלות בסך ערך נכסי הנדל"ן של החברה. לפרטים נוספים על אודות מנגנון התמורה בהסכם הניהול ראו סעיף 6 בהסכם הניהול המצורף כנספח 6א' לפרק 6 לתשקיף.

2.7. ביום 4 בנובמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה (א) את תיקונו של הסכם הניהול, כך שבוטלה זכאותה של חברת הניהול לקבלת אופציות במקרה של הקצאת מניות בחברה (סעיף 8 להסכם הניהול); (ב) מגבלות על הקצאת מניות של החברה בתקופת מימוש כתבי האופציה (סדרה 1) של החברה, כמפרוט בסעיף 6.1.6 לתשקיף.

2.8. ביום 30 באוגוסט 2020 פרסמה החברה תשקיף להשלמה ותשקיף מדף, נושא תאריך 31 באוגוסט 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-086569) אשר תיקונו מיום 15 בספטמבר 2020, פורסם ביום 15 בספטמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-101622) (**"התשקיף הישן"**). היות והחברה לא הצליחה להשיג את הסכום המינימאלי שנקבע להנפקה בתשקיף הישן, לא פורסמה הודעה משלימה ובהתאם בוטלה ההנפקה על פי התשקיף הישן. החברה החליטה לפעול להגשת תשקיף חדש על בסיס דוחותיה הכספיים לתקופה שנסתיימה ביום 30.9.2020.

2.9. ביום 8 בדצמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה את: (א) נוסח טיוטה ראשונה של תשקיף להשלמה ותשקיף מדף על בסיס דוחותיה הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30.9.2020; (ב) הגשת בקשה לרשות ניירות ערך לקבל היתר לפרסום תשקיף ובקשה לבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לקבל אישור רישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו על התשקיף וכן את הגשת טיוטת התשקיף לרשו ולבורסה; (ג) תיקון להסכמי המכר לפיו התמורה בגין הנכסים הנרכשים תפחת ותעמוד על 600 מיליון ש"ח וחלק ממועדי המסירה יידחו.

2.10. ביום 20 לדצמבר 2020 חתמה החברה על נוסח מעודכן של הסכם הניהול ושל הסכם שירותיי הייזום עם חברת הניהול.

2.11. עובר למועד פרסום התשקיף אישר דירקטוריון החברה כי עם רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה ומינוי מבקר פנימי לחברה, ובכפוף להוראות חוק החברות וכל דין, המבקר הפנימי יהיה כפוף מקצועית לוועדת הביקורת. בהתאם לתקנון החברה, מבקר הפנים יהיה כפוף ארגונית ליו"ר דירקטוריון החברה.

3. <u>הערכות שווי</u>

3.1. <u>הערכת שווי הנכסים הנרכשים</u>

לפרטים על אודות שומות הנכסים הנרכשים במסגרת הסכמי מכר אאורה המצ"ב כנספח 10ב' לתשקיף ראו סעיף 6.10 לפרק 6 לתשקיף.

3.2. <u>הערכת שווי הוגן של כתבי האופציה המוצעים</u>

החברה ערכה, בסיוע מעריך שווי חיצוני, הערכת שווי לכתבי האופציה המוצעים במסגרת התשקיף. להלן פרטים בקשר עם הערכת השווי האמורה, המצורפת כ**<u>נספח א'</u>** לדוח זה:

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי הוגן של כתבי האופציה המוצעים
עיתוי ההערכה	סמוך לפני הגשת טיוטת תשקיף מחודש פברואר 2021
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי	ל.ר
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	כ-1.62 ש"ח בגין כל כתב אופציה וסה"כ בגין כל כתבי האופציה סך של כ-42,725 אלפי ש"ח.
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלתו	אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. שגיא בן שלוש, בעלים ומנהל של חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים (התמחות

	במימון, בנקאות ומערכות מידע) ותואר שני בלימודי משפט. בעל רישיון לראיית חשבון וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל.
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה	חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית IFRS ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחוות דעת מומחה לבתי משפט. חברת חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) ביצעה מאות הערכות שווי של אופציות למגוון רחב של חברות ציבוריות. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.
תלות במזמין ההערכה	אין, בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	כן. בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015, מעל פי 3. לפרטים נוספים ראו עמ' 3-4 להערכת השווי המצ"ב כנספח א' לדוח זה.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	B&S
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי	ריבית שקלית 0.1%; סטיית תקן 39.8%; שיעור דיבידנד 0%.
תאריך תוקף הערכת השווי	26 בינואר 2021
שינויים לאחר תאריך תוקף הערכת השווי	ל.ר.

4. <u>היבטי ממשל תאגידי</u>

4.1. <u>תרומות</u>

נכון למועד זה אין לחברה מדיניות תרומות.

4.2. <u>דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על 1, וזאת בהתחשב באופי פעילותה של החברה, מורכבותה וגודלה.

לפירוט על אודות הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה שהינם בעלי מומחיות

חשבונאית ופיננסית ראו פרק 7 לתשקיף.

4.3. <u>דירקטורים חיצוניים</u>

תקנון החברה אשר ייכנס לתוקף במועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה כולל הוראות בדבר מספר הדירקטורים החיצוניים אשר יכהנו בדירקטוריון החברה. לפרטים ראו פרק 4 לתשקיף.
בחודש אוגוסט 2020, אסיפת בעלי המניות של החברה מינתה את מר טל אלדרוטי, ד"ר לימור עציוני, מר מוטי גמיש ומר צבי גרינוולד לכהן כדירקטורים חיצוניים בחברה. הדירקטורים האמורים עונים על תנאי הכשירות הנדרשים מדירקטורים חיצוניים כאמור בסעיף 240 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. בכפוף להשלמת הנפקת מניות החברה לציבור על פי תשקיף זה, בכוונת החברה להביא את מינויים כדירקטורים חיצוניים לאישור האסיפה הכללית של החברה, כמתחייב על פי הדין.

4.4. <u>מבקר פנים</u>

נכון למועד תשקיף זה, לא מכהן בחברה מבקר פנים. עם רישומן למחסר של מניות החברה (ככל שתירשמנה) תפעל החברה למינויו של מבקר פנים, בהתאם למועדים הקבועים בדין.

4.5. <u>פרטים בדבר רואה החשבון המבקר</u>

משרד ליאון אורליצקי ושות', רואי חשבון משמש כרואה החשבון המבקר של החברה.

ממועד הקמת החברה בחודש ינואר 2020 כאמור ועד למועד הדוח, החברה לא שילמה שכר טרחה בגין שירותי ביקורת ושירותי מס ו/או שירותים אחרים.

יעקב אטרקצי,	אור הרפז, דירקטור*
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	(בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, מר הרפז הוסמך לחתום על דוח הדירקטוריון)

תאריך החתימה: [_] ב[_] 2020

נספח א׳ לדוח הדירקטוריון

הערכת שווי כתבי אופציה

Intelligent Financial Solutions

8 בפברואר, 2021

לכבוד
אאורה ריט בע"מ
דרך מנחם בגין 132, בניין עזריאלי המשולש
<u>תל אביב</u>

א.ג.נ,

הנדון: <u>הסכמה להכללה</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) במסגרת טיוטת תשקיף הצעה ראשונה לציבור להשלמה, טיוטת תשקיף מדף ודוחות הצעת מדף של אאורה ריט בע"מ של הערכת שווי כתבי אופציות מחודש ינואר 2021.

בכבוד רב,

אי. אף. אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ

הערכת שווי

כתבי אופציות

הוכן לבקשת

אאורה ריט בע"מ

ינואר, 2021

Intelligent Financial Solutions

אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ

ת.ד 7134 כפר סבא, 44641
טלפון 073-2903330
www.ifs-consulting.co.il

Intelligent Financial Solutions

26 בינואר, 2021

לכבוד:

הנהלת

<u>אאורה ריט בע"מ</u>

לבקשת אאורה ריט בע"מ (להלן: "החברה") ביצענו, חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ (להלן: "IFS"), הערכת שווי הוגן של כתבי אופציה סחירים אשר יוענקו למשקיעים במסגרת הנפקה ראשונה לציבור. העבודה נערכה על סמך תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS).

על פי התקינה הבינלאומית, שווי הוגן הנו המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מטרת עבודה זו הינה לסייע להנהלת החברה בהערכת השווי ההוגן של כתבי האופציה.

הערכת שווי זאת מיועדת לשימושה הבלעדי של החברה ורואי החשבון המבקרים שלה ואנו מאשרים לחברה לפרסם חוות דעת זו.

הגבלת אחריות

מטרת עבודה זו הינה להעריך את השווי ההוגן של כתבי אופציות, על בסיס הנחות המפורטות בגוף העבודה ולמטרה זו בלבד. לצורך גיבוש חוות דעתנו, התבססנו על נתונים אשר סופקו לנו על ידי הנהלת החברה, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתה וניסיונה. הסתמכנו על מקורות מידע הנראים לנו כאמינים, שלמים ועדכניים אולם לא ביצענו כל פעולת ביקורת ולא ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו ולפיכך איננו מחווים כל דעה אודות נאותות הנתונים ששימשו בעבודתנו. כל שינוי במידע או בנתונים עשוי לשנות את חוות דעת זו. לפיכך, אין לראות בעבודתנו משום אימות כלשהוא לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של הנתונים.

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו לימי ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שתעשנה במועד מאוחר יותר. על כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים.

הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. אנו סבורים שחוות דעת זו הינה סבירה בהתבסס על המידע שסופק לנו, וכי מעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לתוצאה שונה.

עבודתנו מתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים הקשורים בקביעת השווי בלבד ואין בה משום המלצה לפעולה כלשהיא, לרבות המלצת השקעה ו/או מכירה של ניירות ערך כלשהם. אין בחוות דעתנו משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת זו. המידע המופיע בעבודתנו אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי ואינו מיועד להעריך את שווי החברה או נכס כלשהוא למשקיע כלשהוא. המושג "שווי הוגן" מוגדר כמחיר שבו יחליף נכס ידיים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, כאשר לשני הצדדים מידה סבירה של ידע אודות העובדות הרלבנטיות לעסקה.

לצורך הערכת השווי, נקטנו בשיטות ההערכה המתאימות לדעתנו ובכפוף למידת ישימות השיטה. חוות דעתנו כוללת את תיאור המתודולוגיה וההנחות אשר שימשו להערכת השווי. התיאור הכולל בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם.

הננו בלתי תלויים בחברה בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם לעמדה מספר 30-105 של רשות ניירות ערך בעניין גילוי קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד, לרבות לעניין הערכות שווי מהותיות מאוד לתאגיד, מיום 22 ביולי 2015.

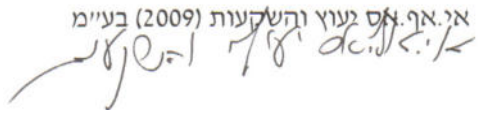
אנו לא נהיה אחראים בשום מקרה לכל נזק, עלות או הוצאה אשר יגרמו בכל אופן ודרך חו"ח ממעשי הונאה, מצג שווא, הטעיה, מסירת מידע שאינו נכון ואינו מלא או מניעת מידע מצד החברה ו/או מי מטעמה, או כל התבססות אחרת על המידע כאמור.

אחריותנו ככל שהינה נובעת מביצוע הערכת השווי לא תחרוג בשום מקרה מסך כל התמורה המשולמת לנו בגין עבודה זו עד פי 3. במקרה בו נחויב בהליך משפטי, מזמיני חוות הדעת ישפו אותנו על כך בהתאם (מעבר כאמור לאחריותנו), והכל למעט במקרה של זדון מצדנו.

<u>פרטי השכלתו וניסיוני של האחראי מטעם החברה מעריכת השווי:</u>

שגיא בן שלוש, בעלים ומנהל של חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע) ותואר שני בלימודי משפט. בעל רישיון לראיית חשבון וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל[1].

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות לשגיא בן שלוש, רו"ח, בטל' 052-4760011 או 073-2903330 או במייל sagi@ifs-consulting.co.il



[1] לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

תוכן עניינים

פרק		עמוד
1	כללי	6
2	תיאור החברה	8
3	מתודולוגיה	10
4	הערכת שווי כתבי אופציות	13
נספחים		
א'	פרטים אודות מעריך השווי	16

פרק 1

כללי

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי כלכלית של כתבי אופציות סחירים אשר מוענקים למשקיעים במדגרת גיוס הון, על פי התקינה החשבונאית הבינלאומית.
- כל הנתונים בעבודה זו הינם בש"ח ומוצגים בערכים שוטפים, אלא אם כן צוין אחרת.
- להלן מוצגת רשימת מונחים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת חוות דעת זו:

החברה –	אאורה ריט בע"מ
IFS –	אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ
אש"ח -	אלפי ש"ח

מקורות מידע

במסגרת עבודתנו, התבססנו, בין היתר, על נתונים ומידע פיננסי של החברה, אשר התקבלו מהנהלת החברה. ידוע לכם והנכם מסכימים, כי אנו מסתמכים על המידע שהומצא לנו כאמור ללא כל אימות או בדיקה עובדתית שלו או של תוכנו, ולפיכך אנו לא נהיה אחראים לתוצאות הסתמכותנו עליו ו/או להשפעת הסתמכותנו כאמור על עבודתנו ו/או על תוצאותיה. יחד עם זאת, לאור שיחותינו עם ההנהלה ניכר כי אין לנו כל סיבה להאמין כי המידע והנתונים שהתקבלו אינם סבירים.

פרק 2

תאור החברה

בכוונת החברה לפעול בעיקר בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, כקרן להשקעות במקרקעין, דהיינו, רכישת מקבצי דירות למגורים, מעונות סטודנטים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרת הנכסים ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. כמו כן, החברה תפעל לייזום פרויקטים בתחום הדיור להשכרה.
בימים אלו מתכננת החברה הנפקה לציבור של מניות ואופציות.

פרק 3

מתודולוגיה

3.1 הערכת שווי של אופציות

3.1.1 מודלים לתמחור אופציות

המסחר באופציות על מניות החל מתחילת שנות ה-70 של המאה הקודמת בארה"ב. באותן שנים החלו מאמצים לפיתוח מודל אמין לתמחור אופציות שהסתכמו בהצלחה בשנת 1973 כאשר שני פרופסורים אמריקאים Fisher Black & Myron Scholes פיתחו נוסחה להערכת שווי אופציית רכש CALL אירופאית[2]. היום מודל Black & Scholes (להלן: "B&S") הוא המודל המקובל ביותר להערכת שווי האופציה.

לאחר מכן פיתחו Cox-Ross-Rubinstein את מודל העץ הבינומי. על-פי המודל מקבל מחיר המניה בסוף כל תקופה רק שני ערכים אפשריים: מצב עליה ומצב ירידה. בהמשך וכנגזרת של המודל הבינומי פותח מודל העץ התרינומי, לפיו בכל סוף תקופה, מחיר המניה עשוי לעלות, לרדת או להישאר ללא שינוי. ישנם מודלים נוספים שפותחו במרוצת השנים כגון סימולציית הסתברויות מונטה קרלו[3], קווזי מונטה קרלו, The Whaley (Quadratic) model[4] ומודלים נוספים. הנחת הבסיס העומדת ברוב המודלים היא אי סבירות של מצב ארביטרז'. במילים אחרות, בכל קומבינציית מצבים ובכל נקודת זמן לא יתכן מצב של הפקת רווח חסר סיכון.

שאלה מרכזית בתמחור אופציות היא מה יהיה מחיר המניה בעתיד? חוסר היכולת לדעת את המחיר העתידי של המניה הוא אחד מנקודות התורפה העיקריות של כל מודלי האי ארביטרז' הקיימים כיום. נהוג להציב את סטיית התקן של תשואת נכס הבסיס בתור אלמנט המנבא את מחיר המניה בתקופה הבאה. כך, בהינתן מחיר המניה היום אנו מניחים שבזמן 1 המחיר שלה יהיה בגבולות של סטיית התקן של התשואה (סטיית התקן לאותה תקופה).

עם זאת, איננו יכולים להציב ישירות את סטיית התקן של מחיר המניה בהיותה מתפלגת לוג-נורמאלית ולכן נהוג להשתמש בסטיית תקן של תשואת נכס הבסיס שמתפלגת נורמאלית.

השאלה המתבקשת אפוא היא איזה סוג סטיית תקן יש להציב בתור אלמנט המנבא את מחיר נכס הבסיס? מבדילים בין מספר סוגים של סטיית תקן:

- סטיית תקן היסטורית - אומדן תנודתיות שמחושב על סמך תצפיות העבר כפי שנרשמו בבורסה.
- תנודתיות נצפית - תנודתיות אותה צופים לתקופת חיי האופציה והיא סובייקטיבית לחלוטין ותלויה בהשקפותיו וציפיותיו של המודד.
- תנודתיות גלומה - התנודתיות המשתקפת ממחיר האופציה כפי שנסחרת בפועל. למעשה, זוהי אותה תנודתיות שבהצבתה במודל B&S נקבל את מחיר האופציה כפי שהיא נסחרת כיום.

[2] אופציה אירופאית לא ניתנת למימוש לפני תאריך הפקיעה.
[3] מחשבון מונטה קרלו מחשב את ההסתברות של מחיר המניה להיות בנקודה ספציפית.
[4] המודל מנסה לחשב את הנקודה הקריטית בא תמומש אופציה אמריקאית במימוש מוקדם.

ראוי לציין, שתוצאות חישוב שווי האופציה שמתקבלות ברוב המודלים זהות (במיוחד עבור אופציות עמוק בתוך הכסף). הסיבה העיקרית לכך טמונה בהנחות עבודה דומות (אי ארביטרז' וכדומה) ושימוש משותף באותם משתנים אקסוגניים, כגון שיעור ריבית חסר סיכון, מחיר נכס הבסיס ובעיקר סטיית התקן של תשואת נכס הבסיס.

3.2 מדרג שווי הוגן[5]

שווי הוגן הוא מחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים (כלומר מחיר יציאה) מבלי להתחשב אם מחיר זה ניתן לצפייה במישרין או אם מחיר זה נאמד תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 13 קובע מידרג שווי הוגן המסווג לשלוש רמות את הנתונים לטכניקות הערכה שמשמשות למדידת שווי הוגן:

- נתוני רמה 1 הם מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או עבור התחייבויות זהות שלישות יכולה להיות גישה אליהם במועד המדידה. מחיר מצוטט בשוק פעיל מספק את הראייה המהימנה ביותר לשווי הוגן ויש להשתמש בו כדי למדוד שווי הוגן בכל עת שהוא ניתן להשגה.
- נתוני רמה 2 מוגדרים כנתונים אשר אינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אך ניתנים לצפייה עבור נכס או התחייבות, במישרין או בעקיפין.
- נתוני רמה 3 הם נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או עבור ההתחייבות. נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישמשו כדי למדוד שווי הוגן במידה שבה נתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה אינם ניתנים להשגה, ובכך יתאפשרו מצבים שבהם קיימת פעילות שוק מועטה, אם בכלל, עבור הנכס או עבור ההתחייבות במועד המדידה. אולם, מטרת המדידה של השווי ההוגן נותרת ללא שינוי, כלומר מחיר יציאה במועד המדידה מנקודת המבט של משתתף בשוק שמחזיק בנכס או שחב את ההתחייבות. לפיכך, נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישקפו את ההנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בהן בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, כולל הנחות לגבי סיכון.

[5] IFRS13

פרק 4

הערכת שווי כתבי אופציות

4.1 ניירות הערך המוערכים

במסגרת גיוס הון עתידה להנפיק החברה חבילה הכוללת 100 מניות רגילות ו-120 כתבי אופציה הניתנים להמרה ל-120 מניות רגילות של החברה. על פי הנהלת החברה, מחיר כל חבילה הנו 1,000 ש״ח. כל כתב אופציה ניתן למימוש עד ליום 28.2.2024.

4.2 מודל הערכת השווי

בוצע בעזרת מודל B&S.

4.3 מחיר נכס הבסיס

מחיר נכס הבסיס נאמד בעזרת נוסחת ״חתירה למטרה״ כאשר השווי ההוגן של כל חבילה הנו 1,000 ש״ח.

4.4 תוספת מימוש

תוספת המימוש לכל כתב אופציה הנה 10 ש״ח ואינה צמודה.

4.5 ריבית חסרת סיכון

לריבית השפעה על שווי האופציה הואיל ובעת קניית האופציה מקבלים למעשה זכות לרכוש את נכס הבסיס במועד מאוחר יותר ולשלם עבורו רק באותו מועד. במקרה שלנו, היות ומחיר המימוש הינו שקלי ואינו צמוד, שיעור הריבית בין התקופות נגזר מעקום של אג״ח ממשלת ישראל לתקופות התואמות את אורך חיי האופציה ממועד החישוב ועד למועד הפקיעה. שיעור הריבית נאמד בכ-0.1%[6].

4.6 תנודתיות צפויה (סטיית תקן)

מחיר המניה מתפלג בגבולות של סטיית התקן ההיסטורית. מניות החברה אינן נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, לכן, גזרנו את סטיית התקן הצפויה בהסתמך על ממוצע ענפי נדל״ן מניב בישראל הכולל גם את קרנות הריט הנסחרות בבורסה (תואם את הנחיות הבורסה לעניין דיווח). שיעור סטיית התקן הנו כ-39.8%[7].

4.7 דיבידנד

קיימת התאמה מלאה במקרה של חלוקת דיבידנד. לפיכך, שיעור הדיבידנד שנלקח לצרכי החישוב הינו 0%.

4.8 ממצאים

בהתאם להנחות ולמתודולוגיית החישוב, השווי ההוגן של כל כתב אופציה הנו כ-1.62 ש״ח ובגין כל כתבי אופציה כ- 42,725 אלפי ש״ח.

[6] ממשל שקלי 0323

[7] מקור: tase.co.il

מועד לחישוב	26/01/21
מודל חישוב	B&S
כמות	26,400,000
שער מניה	8.06
מחיר מימוש	10.00
אורך חיים (שנים)	3.1
ריבית שקלית	0.10%
סטיית תקן	39.8%
שווי כתב אופציה	**1.62**
שווי סה"כ אופציות באש"ח	**42,725**

נספח א' - פרטים נוספים אודות מעריכי השווי

פרטי החברה המעריכה

חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית IFRS ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחוות דעת מומחה לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.

תחומי ידע ופעילות

- ✓ ליווי חברות בתהליכי הנפקה ראשונה לציבור ;
- ✓ חוות דעת מומחה בלתי תלוי בהליכים משפטיים ;
- ✓ דיו-דיליג'נס כלכלי וחשבונאי ;
- ✓ הערכת שווי חברות ועסקים ;
- ✓ בדיקת כדאיות כלכלית ;
- ✓ הכנת תוכניות עסקיות ;
- ✓ ליווי חברות מול המערכת הבנקאית ;
- ✓ ליווי חברות בתהליכי מיזוג ורכישה ;
- ✓ הערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים ;
- ✓ הערכת שווי התחייבויות תלויות, ערבויות והלוואות ;
- ✓ הערכת שווי של מכשירים פיננסים ונגזרים.

פרטי עורך חוות הדעת, שגיא בן שלוש, רו"ח

- מנכ"ל חברת הייעוץ "אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ".
- בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט.
- בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל.
- בעל ניסיון של מעל ל-19 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי (של אופציות ונגזרים אחרים, חברות ועסקים וכיו"ב) ועבודות כלכליות במגוון תחומים לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה.
- לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות ורו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.
- מרצה במוסדות אקדמאיים בנושא הערכות שווי וניתוח דוחות כספיים.
- חבר (Member) בארגונים/גופים בינלאומיים למעריכי שווי:
  - Member in the International Association of Consultants, Valuators and Analysts – **IACV**

נספח 6א'

הסכם ניהול

<u>הסכם שירותי ניהול</u>

שנערך ונחתם ביום 20 לחודש דצמבר 2020

בין: **אאורה ניהול ריט בע"מ, ח.פ. 516137395**
מרח' מנחם בגין 132
תל אביב
(להלן: "**חברת הניהול**")

<u>מצד אחד;</u>

לבין: **אאורה ריט בע"מ, ח.פ 516139813**
מרח' מנחם בגין 132
תל אביב
(להלן: "**החברה**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל והחברה עתידה לפעול ולבצע השקעות בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני1 לפקודת מס הכנסה (להלן: "**תחום הפעילות**");

והואיל והחברה מעוניינת בקבלת שירותי ניהול (כהגדרתם להלן) בתחום הפעילות מאת חברת הניהול, וחברת הניהול הסכימה להעניק לחברה שירותי ניהול, הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל וברצון הצדדים לקבוע, להסדיר ולהגדיר את מערכת היחסים ביניהם, בכל הנוגע לשירותי הניהול;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. <u>מבוא</u>

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויקראו עימו כאחד.

1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה וחלוקת הסכם זה לסעיפים ולסעיפי משנה הינן לצורך הנוחות בלבד, ולא תשמשנה לצורך פרשנותו.

1.3. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין האמור בתשקיף החברה מכוחו הונפקו מניות החברה לראשונה (IPO) ("**התשקיף**"), יגברו ההוראות המתוארות בתשקיף.

2. <u>שירותי הניהול</u>

2.1. החברה מוסרת בזאת לחברת הניהול, וחברת הניהול מקבלת בזאת על עצמה, לספק לחברה שירותי ניהול לחברה באופן שהחל ממועד השלמת הנפקת מניותיה של החברה לציבור על פי התשקיף, יינתנו השירותים המפורטים להלן:

2.1.1. איתור השקעות בתחום הפעילות - חיפוש השקעות רלוונטיות, ביצוע בדיקות כדאיות, ניהול משא ומתן, וכן ליווי החברה בתהליכי ההתקשרות הסופיים בהסכמי השקעה ו/או הסכמי מימון ו/או הסכמים אחרים עם הגופים הרלוונטיים;

2.1.2. ניהול מימוש השקעות החברה;

2.1.3. מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי - ייעוץ לגבי ביצוע השקעות והתקשרויות של החברה בהסכמי השקעה ו/או מימון ו/או הסכמים אחרים;

2.1.4. ייעוץ לחברה בקשר עם התקשרות בהסכמי השקעה ובהסכמים אחרים הקשורים בהשקעותיה של החברה.

2.1.5. ליווי, פיקוח וניהול השקעות החברה וכן דיווח לחברה על מצב השקעות אלה;

2.1.6. ליווי וטיפול בהסכמים למכירה או מימוש השקעות אותן ביצעה החברה;

2.1.7. ייעוץ וסיוע בגיוס הון וחוב לחברה - והכל בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה;

2.1.8. העמדת שירותי ניהול, ניהול השקעות ופיתוח עסקי.

2.1.9. איתור ומינוי נושאי משרה לחברה (יובהר כי מינוי מנכ"ל לחברה יעשה בהתאם לאמור בסעיף 3 להלן.

2.2. העמדת שירותיהם על חשבון חברת הניהול של בעלי התפקידים ונושאי המשרה הבאים:

2.2.1. שירותי מנכ"ל - חברת הניהול תספק לחברה עובד מטעמה שישמש כמנכ"ל החברה בהיקף משרה של 50% לפחות, והכל כמפורט בסעיף 3 להלן; על אף האמור, במהלך התקופה של 12 חודשים ממועד השלמת ההנפקה על פי התשקיף ("**תקופת המעבר**"), חברת הניהול תהא רשאית לקבוע, כי יו"ר דירקטוריון החברה יכהן גם בתפקיד המנכ"ל, ובמקרה כאמור היקף משרתו המינימאלי (בתפקידו כמנכ"ל) לא יוגדר והכל בכפוף להוראות הדין וזכותה של החברה לסיים את כהונתו של יו"ר הדירקטוריון בתפקידו כמנכ"ל.

2.2.2. יו"ר דירקטוריון החברה (דירקטור)

2.2.3. דירקטורים (רגילים) נוספים לחברה ובלבד שסך הכל ממנה חברת הניהול ונושאת בשכרם של דירקטורים בחברה במספר שיהיה שווה לרוב חברי הדירקטוריון החברה פחות אחד (1) (במקרה של מספר חברים אי זוגי) או מחצית חברי הדירקטוריון פחות אחד (1) (במקרה של מספר חברים זוגי).

2.2.4. שירותי מנהל כספים – חברת הניהול תספק לחברה עובד מטעמה שישמש כנושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים (סמנכ"ל הכספים, חשב או מנהל כספים וכיוצ"ב, "**מנהל הכספים**"), בהיקף משרה כפי שיידרש (בהתאם לשקול דעת חברת הניהול) וזאת בסמוך לאחר המועד בו ערך הנדל"ן של החברה כפי שיוצגו בדוחות הרבעוניים (לפני פחת) יעלה על סך של 1 מיליארד ש"ח ("**מועד היקף פעילות משמעותי**"). עד לאותו מועד, יכהן בחברה מנהל כספים, בהיקף משרה כפי שיקבע על-ידי החברה, ואשר עלות שכרו תחול על החברה.

2.2.5. נושאי משרה נוספים כנדרש, לפי שקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול.

2.3. מובהר בזאת, כי החברה הינה האחראית הבלעדית לניהול ענייניה, למעט שירותי הניהול כמפורט בסעיף 2 לעיל.

3. <u>שירותי מנכ"לות</u>

3.1. במסגרת שרותי הניהול, ובהתאם למפורט בסעיף 2 לעיל, תספק חברת הניהול שירותי מנכ"לות לחברה. מובהר, כי בביצוע תפקיד מנכ"ל החברה, יהא כפוף המנכ"ל לדירקטוריון החברה.

3.2. החל ממועד חתימת הסכם זה ישמש מר יעקב אטרקצ'י בתפקיד מנכ"ל החברה. דירקטוריון החברה יבחר מנכ"ל חדש לחברה בתוך 6 חודשים מיום השלמת ההנפקה.

3.3. נמחק

3.4. <u>אופן בחירת מנכ"ל החברה</u>

3.4.1. דירקטוריון החברה יהיה רשאי, מעת לעת, למנות מנהל כללי לחברה. כן רשאי דירקטוריון החברה להפסיק את כהונתו של המנהל הכללי או להחליפו בכל עת שימצא לנכון, בכפוף להוראות כל חוזה בינו לבין החברה ו/או חברת הניהול.

3.4.2. המנהל הכללי יועסק על ידי חברת הניהול. עלות העסקתו של המנהל הכללי תיקבע על ידי דירקטוריון החברה ותהיה כפופה למדיניות התגמול של החברה. חברת הניהול תישא בעלות העסקתו של המנהל הכללי במגבלות כמפורט להלן ("**מגבלת ההשתתפות**"):

שווי נכסי החברה (*)	**השתתפות המקסימאלית של חברת הניהול בעלות העסקתו השנתית של המנהל הכללי**
מ- 0 ועד 1 מיליארד ש"ח	עד 720 אלפי ש"ח
מעל 1 מיליארד ש"ח	עד 900 אלפי ש"ח
מעל 2 מיליארד ש"ח	עד 1,400 אלפי ש"ח או 0.05% משווי הנכסים (הגבוה מביניהם)

(*) שווי נכסי הנדל"ן של החברה כפי שהם מוצגים בדוחות הרבעוניים, לפני פחת.

עלתה עלות העסקתו השנתית הכוללת של המנהל הכללי על מגבלת ההשתתפות כמפורט לעיל, תישא החברה בסכומים העולים על מגבלת ההשתתפות של חברת הניהול. למען הסר ספק, מגבלת ההשתתפות כוללת כל תשלום או הטבה שניתנה למנהל הכללי ובכלל זה תנאים סוציאליים, העמדת רכב ואחזקתו, מענקים וכיוצ"ב.

יובהר, כי שווי נכסי החברה לצורך חישוב מגבלת ההשתתפות השנתית, תחושב לפי ממוצע פשוט של שווי נכסי החברה בכל אחד מהרבעונים במהלך השנה הקלאנדרית הרלוונטית לפי נכסי הנדל"ן של החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים האחרונים של החברה (לפני פחת), המבוקרים או הסקורים.

יובהר כי מגבלת ההשתתפות של חברת הניהול בעלות העסקת המנכ"ל כמפורט לעיל, הינה ביחס למשרה מלאה. ככל שדירקטוריון החברה יחליט על העסקת מנכ"ל בחלקיות משרה, הסכום במגבלת ההשתתפות יעודכן באופן יחסי לחלקיות המשרה.

4. <u>מינוי נושאי משרה לחברה</u>

4.1. למעט בקשר עם מינוי דירקטורים ומנכ"ל החברה כאמור בסעיף 3 לעיל וסמנכ"ל כספים כאמור בסעיף 2.24 לעיל, חברת הניהול תמנה את נושאי המשרה של החברה לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים כפי שחברת הניהול תמצא לנכון מזמן לזמן וחברת הניהול תישא במלוא עלות שכרם של נושאי משרה אלו.

4.2. בכפוף להוראות חוק החברות, חברת הניהול תוכל לקבוע את הסמכויות והתפקידים של נושאי המשרה שמונו על-ידה כאמור (כאשר תנאי כהונתם יקבעו בהתאם לקבוע בחוק החברות).

4.3. חברת הניהול תקבע את זהותם של הדירקטורים שימונו על ידה לדירקטוריון החברה (כמפורט בסעיף 2.2.2 ו-2.2.3 לעיל), נושאי המשרה הנוספים כאמור בסעיף 4.1 לעיל ויתר העובדים שבאמצעותם היא תספק לחברה את שירותי הניהול, למעט ביחס למנכ"ל כאמור בסעיף 3 לעיל.

4.4. עד להחלטה אחרת של חברת הניהול, יכהנו מטעמה בדירקטוריון החברה מר יעקב אטרקצי (יו"ר) ומר אור הרפז.

4.5. חברת הניהול תחשב לכל דבר ועניין כנושא משרה של החברה, ויחולו עליה הוראות הפרק השני והפרק השלישי לחלק השישי בחוק החברות או כל הוראות דומות אשר יבואו במקומן.

4.6. על אף האמור לעיל מובהר, כי עד למועד היקף פעילות משמעותי, החברה תמנה את מנהל הכספים ועלות שכרו במלואה תחול על החברה.

5. <u>הצהרות והתחייבויות חברת הניהול</u>

חברת הניהול מצהירה ומתחייבת בזאת:

5.1. כי הינה רשומה ברשם החברות, ומנהלת עסקיה על פי הדין בישראל.

5.2. כי הינה משמשת כקבלן עצמאי. בין חברת הניהול ו/או מי מטעמה ו/או מי מעובדיה, לבין החברה, לא מתקיימים ולא יתקיימו, בדרך כלשהי, יחסי עובד ומעביד מכח הסכם זה. הצדדים מסכימים כי זהו תנאי מרכזי ויסודי בהתקשרות ביניהם.

5.3. כי הינה בעלת הידע, הניסיון, המשאבים, האמצעים והכישורים הנדרשים לצורך מתן שרותי הניהול ולביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה.

5.4. אין מניעה, מכוח כל דין ו/או הסכם, להתקשרות חברת הניהול בהסכם זה ולמילוי התחייבויות חברת הניהול על פיו ואין בהתקשרות זו משום הפרה של התחייבות אחרת ו/או קודמת, מפורשת או מכללא, של חברת הניהול לפי כל הסכם ו/או כל דין.

5.5. למעט הענקת השירותים לחברה בהתאם להוראות הסכם זה והסכם הייזום שנחתם בין הצדדים בד בבד עם הסכם זה ("**הסכם הייזום**") או כפי שיוסכם בין הצדדים לאחר חתימת הסכם זה, לא לעסוק בכל עיסוק אחר כל עוד הסכם הניהול בתוקף.

5.6. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע, בתיאום מראש עם החברה, נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע שירותי הניהול וכן לשנותם מעת לעת, בתיאום מראש עם החברה, ובלבד שהנהלים יעלו בקנה אחד עם הסכם הניהול ועם מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין. חברת הניהול תהא אחראית ליישום, הן בחברה והן בחברת הניהול, של תכנית האכיפה הפנימית של החברה כפי שתאושר בידי דירקטוריון החברה (ושינויים לה, ככל שיאושרו), וכן ליישום מלא בחברה של כללי ממשל תאגידי תקין כנדרש מחברות ציבוריות, וכמתבקש מצרכי החברה, על פי שיקול דעתו הסביר של דירקטוריון החברה - גם בחברת הניהול.

5.7. היא תמציא לחברה, מיד עם דרישתה, כל מידע בנוגע לחברת הניהול ולנושאי משרה בה אשר יידרש לצורך דיווחי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התקנות על-פיו, והנחיות רשות ניירות ערך.

5.8. כי לא תעמיד את עצמה ולא תהיה במצב העלול ליצור ניגוד אינטרסים או עניין אישי, במישרין או בעקיפין, בינה לבין החברה, עסקיה ובמסגרת מתן שירותי הניהול על ידיה לחברה. מובהר, כי בפעילויות השקעה של אאורה השקעות בע"מ ("**אאורה**") או מי מעובדיה או נושאי המשרה בה, לרבות אם אלו מעמידים שירותים לחברה מכוח הסכם הניהול, אין משום הפרה של הוראות סעיף זה, ובלבד שהן מותרות ע**ל פי ההסדר לתיחום פעילות** שנחתם בין אאורה לבין החברה.

5.9. שלא לבצע ולגרום לכך שמי מטעמה לא יבצעו פעולה המהווה הפרת חובת אמונים כלפי החברה. כמו כן, במשך תקופת ההתקשרות על-פי הסכם הניהול, חברת הניהול או מי מטעמה לא יקבלו כל תשלום או טובת הנאה אחרת, מכל צד שלישי בקשר עם השירותים שהם מעניקים לחברה על פי הסכם הניהול. להסרת ספק מובהר, כי עובדים של חברת הניהול או נותני שירותים לחברת הניהול עשויים לקבל שכר או תגמול מאאורה בקשר עם השירותים שהם מעניקים לחברה על פי הסכם הניהול, וכן כי אאורה מקבלת שכר מחברת הניהול בגין שירותים שהיא מעניקה לחברת הניהול לצורך ביצוע הסכם הניהול.

6. <u>דמי הניהול</u>

6.1. בתמורה לשירותי הניהול, ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים ("**דמי הניהול**") (בתוספת מע"מ כדין) שיגזרו מסך ערך נכסי הנדל"ן של החברה כפי שהם מוצגים בדוחות הרבעוניים, לפני פחת בשיעורים כדלקמן:

שווי נכסי החברה	דמי ניהול שנתיים
מ- 0 ועד 1 מיליארד ש"ח	0.60%
מעל 1 מיליארד ש"ח	0.50%

על אף האמור, החל ממועד השלמת ההנפקה ועד ליום 31.1.2023 (כולל) חברת הניהול תהיה זכאית לדמי ניהול קבועים בסך של 2,000 אלפי ש״ח לשנה, וזאת ללא תלות בסך ערך נכסי הנדל״ן של החברה. דמי הניהול הקבועים כאמור ישולמו אחת לרבעון (גרגוריאני).

6.2. יובהר כי תשלום דמי הניהול הינו במדרגות כך שבגין כל מדרגה או חלק ממנה ישולם שיעור דמי הניהול השנתיים באחוז המופיע בעמודה הרלוונטית. כך לדוגמה, במידה ושווי נכסי החברה הינם 1.3 מיליארד ש״ח, ישולמו דמי ניהול בשיעור של 0.60% ביחס ל-1 מיליארד ש״ח ובשיעור 0.50% ביחס ליתרת השווי.

6.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה של רכישת נכס נדל״ן מניב בדרך של רכישת זכויות בתאגיד המחזיק במקרקעין, אזי מכפלת שווי נכס הנדל״ן המניב האמור בדוחות הכספיים של התאגיד המחזיק במקרקעין בשיעור החזקת החברה במניות התאגיד כאמור, תחשב כשווי נכס הנדל״ן המניב האמור לצורך חישוב תשלום דמי הניהול לחברת הניהול על-ידי החברה, בהתאם לטבלה לעיל.
<u>לדוגמא</u>: במידה ושווי נכס הנדל״ן המניב המוחזק על-ידי תאגיד המחזיק במקרקעין, על-פי הדוחות הכספיים של התאגיד המחזיק במקרקעין, הינו 140 מיליון ש״ח, ושיעור ההחזקה של החברה במניות התאגיד המחזיק במקרקעין הינו 60%, אזי שווי נכס הנדל״ן המניב האמור לצורך חישוב דמי הניהול הינו 84 מיליון ש״ח.

6.4. דמי הניהול (בתוספת מע״מ כדין) ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון (״**רבעון התשלום**״) מראש עד ה-5 לחודש הראשון של כל רבעון כאמור, מחושבים לפי נכסי הנדל״ן של החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, המבוקרים או הסקורים. בסמוך לאחר חתימתם של הדוחות הכספיים המתייחסים לרבעון התשלום ישולמו או יוחזרו (לפי העניין) ההפרשים בהתאם לנכסי הנדל״ן של החברה המוצגים בדוחות הכספיים לרבעון התשלום.

6.5. דמי הניהול בתוספת מע״מ כדין ישולמו לחברה מדי רבעון כאמור לעיל וכנגד המצאת חשבונית מס כדין.

6.6. מובהר בזאת, כי פרט לאמור בהסכם זה במפורש לא יגיעו לחברת הניהול ו/או למי מטעמה, כל תשלומים, תנאים, הטבות או זכויות נוספות כלשהן מהחברה, בין בכסף או בין בשווה כסף בגין שירותי הניהול.

6.7. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי דמי הניהול אינם פונקציה של שעות העבודה שיושקעו על-ידי נותני השירותים מטעם חברת הניהול, של התמהיל הפנימי של השירותים ונותני השירותים או זהות נותני השירותים, וכי אלו עשויים להשתנות מעת לעת בהתאם לסמכותה של חברת הניהול למנות ולהעביר נושאי משרה ונותני שירותים מטעמה מתפקידם. שינויים פרסונליים בהרכב נותני השירותים ושינויים בהיקף או בתמהיל שעות העבודה המושקעות בהעמדת השירותים לא ישנו את דמי הניהול המשולמים, מבלי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול להעמיד שירותים בהתאם להוראות הסכם הניהול, לרבות התחייבותה להעמיד מנכ״ל וסמנכ״ל כספים בהיקף משרה כקבוע בהסכם הניהול, ודירקטורים (לרבות יו״ר) כקבוע בהסכם הניהול.

6.8. תשלום דמי ניהול בגין חלק משנה, יהיה בהתאם לחלק היחסי של מספר הימים באותה שנה בה היה הסכם הניהול בתוקף.

6.9. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי תשלום דמי ניהול הייזום לחברת הניהול מכוח הסכם הייזום, אם וככל שיהיה, אין בו כדי לגרוע ו/או להפחית מתשלום דמי הניהול שעל החברה לשלם לחברת הניהול מכוח הסכם זה.

7. <u>הוצאות</u>

7.1. החברה תישא בכל הוצאותיה למעט הוצאות אשר הוגדרו באופן מפורש כחלות על חברת הניהול, כמפורט בסעיף 7.2 להלן. ההוצאות אותן תישא החברה הינן, בין היתר, ההוצאות המפורטות להלן:

7.1.1. הוצאות בקשר עם התפעול השוטף של החברה, ובכלל זה הוצאות הכרוכות בדרישות החלות על פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר (ממועד ההנפקה הראשונה לציבור ולרבות כל ההוצאות לצורך ההנפקה הראשונה לציבור), לרבות, תשלום שכר יועצי החברה השונים (רו"ח, מבקר פנים, מעריכי שווי, חברת דירוג), הוצאות בגין פרסום דו"חות כספיים, הוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה ואחריות מקצועית וביטוח נכסי החברה;

7.1.2. תשלום שכר לדירקטורים ונושאי המשרה של החברה שלא מונו על ידי חברת הניהול (לרבות מנהל הכספים עד למועד היקף פעילות משמעותי) ועובדי החברה (ככל שיהיו).

7.1.3. הוצאות בקשר עם תחזוקת הנכסים של החברה (לרבות הטיפול בהשכרת הנכסים ושיווקם, גבייה ותחזוקה טכנית), לרבות תשלום לחברות תחזוקה ו/או עובדים (לרבות של חברת הניהול) אשר ישמשו כאבות בתים ו/או בתפקידים שוטפים אחרים;

7.1.4. תשלום שכר טרחה לצדדים שלישיים (כדוגמת מתווכים, רואי חשבון, שמאים, מהנדסים, עו"ד, יועצי מס, מומחים, יועצים כלכליים וכיוצ"ב) אשר מטפלים באופן שוטף בהשקעות החברה ובנכסי החברה - כגון טיפול במכירה, רכישה והשכרה של נכסי החברה, בעניינים משפטיים הקשורים בהשקעות החברה ו/או בנכסיה וכדומה;

7.1.5. הוצאות שיווק ופרסום;

7.1.6. הוצאות בקשר עם גיוס כספים לחברה;

7.2. חברת הניהול תישא רק בהוצאות המפורטות להלן:

7.2.1. תשלום בגין התפעול השוטף של חברת הניהול, כגון תשלום עבור עריכת דוחות כספיים, הנהלת חשבונות וכיוצ"ב של חברת הניהול;

7.2.2. תשלומי שכירות עבור משרדי חברת הניהול, וכן כל ההוצאות הנלוות למשרדים האמורים (ריהוט, תקשורת, מיחשוב וכיוצ"ב אך למעט עלות רכישת תוכנות ומערכות מידע שיחולו על החברה);

7.2.3. תשלומי שכר עבור עובדי חברת הניהול (אלא אם כן נקבע בהסכם זה או בהסכם הייזום כי אלו יחולו על החברה), לרבות תשלום בגין כל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד ;

7.2.4. כל התשלומים בגין הפעולות המתבצעות על ידי עובדי חברת הניהול בקשר עם מתן שירותי הניהול לחברה, לרבות הוצאות בקשר עם איתור השקעות, בדיקת השקעות וניהול השקעות. מובהר, כי עלויות ספקים חיצוניים (כגון מתווכים, עורכי דין, רואי חשבון, שמאים, מהנדסים, חברות תחזוקה, חברות גביה) לא מהוות חלק מהוצאות אלו והם יחולו על החברה.

7.3. השתתפות בהחזר הוצאות

7.3.1. חברת הניהול תהא זכאית להחזר מהחברה לסך השווה להוצאות הישירות בסכום סביר שיוצאו על ידה לקידום עסקי החברה, במסגרת מתן שירותי הניהול, וזאת בהתאם לנוהל החזר הוצאות שיאושר על ידי דירקטוריון החברה (ללא תקרה). ועדת הביקורת של החברה תבחן (בדיעבד) את החזר ההוצאות מעת לעת ולפי שקול דעתה (אך לא פחות מאחת לשנה קלנדרית).

7.3.2. החברה תשלם לחברת הניהול את החזרי ההוצאות בגין כל חודש עד לתום החודש העוקב וזאת כנגד חשבונות מפורטים וחשבוניות מס ערוכות כדין שתוצגנה על ידי חברת הניהול.

8. נמחק.

9. <u>העדר יחסי עובד ומעביד</u>

הסכם זה הינו הסכם בין החברה לבין קבלן שירותים עצמאי ואין בכוונת הצדדים לייסד או לקיים קשרים של עובד - מעביד בין החברה או מי מטעמה לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה. בכוונת הצדדים כי חברת הניהול תעניק אך ורק שירותי ניהול לחברה, שיינתנו כשירותים על ידי קבלן שירותים עצמאי כנגד חשבונית מס וכי כל הסכומים הנקובים בהסכם זה וכל ההתחייבויות שנטלו הצדדים על עצמם במסגרת מתן שירותי הניהול מבוססים על נכונות ההנחות האמורות בדבר אופי הקשר המשפטי המיוסד בהסכם זה. בהתאם לכך, בין החברה מחד לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה מאידך, לא חלים ולא יחולו יחסי עובד ומעביד וכל זכות שיש לחברה לפקח, לבקר ו/או לתת הוראות לחברת הניהול ולכל מי מטעמה אינם אלא אמצעי להבטחת ביצוע הסכם זה ואין בהם כדי ליצור יחסי עובד מעביד בין חברת הניהול ו/או מי מטעמה לבין החברה.

10. <u>תקופת ההסכם</u>

10.1. הסכם הניהול ייכנס לתוקפו החל מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית ולתקופה של 7 שנים החברה (להלן: "**תקופת ההסכם**").

10.2. <u>אופציה להארכת תקופת ההסכם</u>

10.2.1. החברה תהא רשאית להאריך את תקופת ההסכם לתקופה של עד 7 שנים נוספות, על ידי מתן הודעה בכתב לחברת הניהול אשר תישלח לפחות 180 ימים לפני תום תקופת ההסכם.

10.2.2. החלטת החברה בדבר הארכת תקופת ההסכם תתקבל על ידי דירקטוריון החברה (בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על-פי דין). דירקטורים שמונו מטעם חברת הניהול לא יהיו נוכחים בדיון ולא ישתתפו בהצבעה בנושא זה.

10.3. צד להסכם יהא רשאי להביא הסכם זה לכדי סיום בהתקיים כל אחד מהמקרים הבאים:

10.3.1. בהודעה בכתב במקרה שהוגשה בקשה לכינוס נכסים ו/או החלו הליכי על פירוק ו/או הסדר עם נושים כנגד אחד הצדדים, ובלבד שהליכים אלו לא בוטלו בתוך 45 ימים מיום ההודעה כאמור;

10.4. החברה תהיה רשאית להפסיק את הסכם הניהול לאלתר, ללא צורך במתן הודעה מראש, במקרים הבאים:

10.4.1. במקרים שבהם חברת הניהול או מי מטעמה (לרבות עובדיה), הפר את חובת האמונים כלפי החברה או ביצע מעשה שיש בו משום ניגוד עניינים או גרם נזק לחברה בזדון או ברשלנות חמורה, או ביצע עבירה פלילית הקשורה לחברה;

10.4.2. נבצר מחברת הניהול מכל סיבה שהיא, להמשיך ליתן שירותי ניהול לתקופה העולה על 180 ימים.

במקרים אלו, לא תהיה לחברת הניהול או למי מטעמה, טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ומי מטעמה בקשר לביטול הסכם הניהול כאמור.

10.5. עם סיום הסכם הניהול, מכל סיבה שהיא, חברת הניהול תסיים את מתן השירותים בצורה מסודרת ותעביר את תפקידיה למחליפיה בצורה מלאה, יעילה ומסודרת. ככל שהדבר יידרש על-ידי החברה, חברת הניהול תהא אחראית לספק לחברה, עד חלוף 6 חודשים ממועד סיום הסכם הניהול, את מלוא השירותים בכל הקשור בתחום ניהול הכספים והכנת הדוחות הכספיים של החברה, בהיקף ורמה המקובלים כיום בחברה, בתמורה השווה לעלות הישירה של חברת הניהול במתן השירותים כאמור בתוספת של 10% ("cost +").

10.6. בתקופת הסכם הניהול ועם סיומו, מכל סיבה שהיא, לא תהיה חברת הניהול זכאית לכל תשלום או תמורה נוספים מהחברה מעבר לקבוע במפורש בהסכם הניהול.

10.7. בכל מקרה של סיום הסכם הניהול, מכל סיבה שהיא, החברה תהא רשאית לפנות לעובדי חברת הניהול, כולם או חלקם, ולהעסיק אותם בהעסקה ישירה על-ידי החברה החל מתום תקופת הסכם הניהול. במקרה של סיום הסכם הניהול לקראת תום תקופתו על-פי הסכם הניהול, פניה כאמור יכול ותעשה לא לפני 6 חודשים לפני תום תקופת הסכם הניהול (במידה ולא הוסכם על הארכתו עד אותו מועד). לעניין זה יצוין, כי לנוכח העובדה שבתקנון החברה נקבע כי החברה תנוהל בכל עת בידי חברת ניהול, האמור לעיל יהיה ישים רק ככל שתשונה ההוראה האמורה בתקנון.

10.8. במקרה בו לא הושלמה הנפקת מניותיה של החברה לציבור על פי התשקיף ולא נרשמו מניותיה למסחר בבורסה בתוך 180 ימים ממועד חתימת הסכם זה, יפקע ההסכם מבלי שלמי מהצדדים תהיה טענה בשל כך.

11. <u>שמירת סודיות</u>

11.1. סודיות - חברת הניהול מתחייבת כי במשך תקופת ההסכם ועד לחלוף 36 חודשים ממועד סיום ההתקשרות על פי ההסכם, תשמור בסודיות כל מידע אודות החברה ופעילותה שיגיע אליה במסגרת מתן שירותי הניהול לחברה, למעט כמפורט בסעיף 11.2 להלן (להלן: "**המידע**"), וכן כי חברת הניהול ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה לא יעשו כל שימוש במידע שלא לצורך מתן שירותי הניהול.

11.2. מובהר, כי המידע המפורט בסעיפיו הקטנים של סעיף 11.2 זה לא ייחשב למידע לצורך סעיף 11.1 לעיל, וחברת הניהול לא תחוב לגבי מידע זה בחובת סודיות כלשהי:

11.2.1. מידע שהפך פומבי שלא כתוצאה מהפרת חברת הניהול או מי מטעמה את התחייבויותיה כאמור לעיל;

11.2.2. מידע אשר נדרש לחברת הניהול ו/או לבעלי המניות של חברת הניהול לצורך עמידה בחובות הדיווח אשר חלות עליהם על פי דין, בשים לב לאפשרות היותן חברות ציבוריות (להלן: "**המידע הנדרש לדיווח**");

11.2.3. חשיפת מידע לפי הוראת כל רשות מוסמכת בישראל;

11.2.4. חשיפת מידע במסגרת הליך משפטי כלשהו שחברת הניהול צד לו.

12. <u>ביטוח ושיפוי</u>

12.1. חברת הניהול תחשב לכל דבר ועניין כנושא משרה של החברה, ויחולו עליה הוראות הפרק השני והפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות או כל הוראות דומות אשר יבואו במקומן.

12.2. החברה תדאג על חשבונה לכיסוי של הדירקטורים מטעם חברת הניהול ושל נושאי המשרה שיכהנו בה על פי הסכם הניהול (ובכל הניתן גם של חברת הניהול עצמה) לחברה במסגרת פוליסת ביטוח נושאי משרה ואחריות מקצועית ובמסגרת הסדרי שיפוי ופטור של נושאי משרה, כפי שייקבעו מעת לעת על ידי הדירקטוריון ו/או האסיפה הכללית של החברה, לפי העניין בקשר לכלל נושאי המשרה בחברה.

12.3. החברה פוטרת בזאת מראש, ומתחייבת לשפות, את עובדי חברת הניהול והגורמים אשר יעמידו שירותים מטעמה ואשר אינם נושאי משרה בחברה ("**הזכאים לשיפוי**"), בגין כל חבות, הוצאה או תביעה מכל סוג ומין שהוא שיושתו עליהם בקשר עם מתן השירותים לחברה, לרבות הוצאות משפטיות סבירות, וזאת מיד עם קבלת דרישה לכך, ובכפוף לתנאים הבאים: (1) החבות, ההוצאה או התביעה לא נבעו ממעשה או מחדל בזדון או בחוסר תום לב של הזכאי לשיפוי; (2) הזכאי לשיפוי הודיע לחברה אודות אירוע המקנה לו זכות לשיפוי בתוך זמן סביר מהמועד בו נודע לו עליו; ו- (3) הזכאי לשיפוי אפשר לחברה לנהל את ההגנה בכל תביעה בגין אירוע המקנה לזכאי לשיפוי זכות לשיפוי על פי סעיף זה.

13. <u>בוררות</u>

13.1. במקרה של תביעות, דרישות וחילוקי דעות שיתגלעו בין הצדדים בקשר לפירושו, יישומו, ביצועו, תקפותו, בטלותו, אכיפתו של הסכם זה וכל הנובע הימנו (להלן: "**מחלוקת**"), יהיה רשאי כל אחד מהצדדים לפנות להליך בוררות. במקרה כאמור, תועבר המחלוקת באופן בלעדי להכרעתו של בורר. אין בפניה של צד כלשהו לבורר כדי לפטור אותו מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה וזאת עד להחלטת הבורר בעניין. זהות הבורר תקבע בהסכמת הצדדים בכתב בתוך שבעה (7) ימים מהמועד שבו יודיע צד למשנהו בכתב על הצורך במינוי בורר, ובהעדרה של הסכמה כזו זהותו תקבע על ידי המוסד הישראלי לבוררות עסקית ובמקרה של אי יכולת/מניעה מצד המוסד לקביעת הזהות כאמור, זהות הבורר תקבע על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו;

13.2. הבורר יהא כפוף לדין המהותי ואולם יהא פטור מדיני הראיות וסדרי הדין הנהוגים בבתי משפט והוא יהא חייב לנמק את פסקו בכתב. הבורר יהיה מוסמך ליתן צווי ביניים ובכלל זה צו מניעה, צו אכיפה וכל צו אחר שבית המשפט מוסמך ליתן. מוסכם בזאת כי הבורר יקבע מי מהצדדים יישא בעלויות הבורר.

13.3. דין הוראות סעיף זה כדין הסכם בוררות בין הצדדים. הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח - 1968, לרבות התוספת לו יחולו הן על הבורר והן על הליכי הבוררות.

14. <u>שונות</u>

14.1. הצדדים אינם רשאים להמחות את זכויותיהם עפ"י הסכם זה ללא קבלת הסכמת הצד השני לכך מראש ובכתב, למעט אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

14.2. הסכם זה ממצה את הסכמות הצדדים ובא במקום כל הסכמה ו/או הבנה ו/או הסכם קודם שנערך בין הצדדים וגובר עליו.

14.3. כל תוספת ו/או שינוי להסכם זה יהיו בני תוקף אך ורק אם ייעשו בכתב ובחתימת הצדדים.

14.4. שינוי או ויתור ו/או הימנעות מצד מי מהצדדים לעמוד על זכויותיהם בכל מקרה של הפרת התחייבויות הצד השני ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה, לא ימנעו מאותו צד לדרוש מהצד השני בכל עת למלא התחייבויות שהופרו, ולא יימנעו אפשרות של דרישה ו/או תביעה במקרים אחרים ו/או במועדים אחרים.

14.5. כתובות הצדדים הן כאמור במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום אל צד מן הצדדים לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו נתקבלה כעבור 72 שעות מיום קבלת אישור בגין מסירתה בבית הדואר, או אם נמסרה אישית - במועד מסירתה, ואם נמסרה בפקסימיליה - ביום העסקים הראשון שלאחר שיגורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אאורה ניהול ריט בע"מ	**אאורה ריט בע"מ**

נספח 26'

תיאור הסכמי מכר אאורה

תיאור הסכמי מכר אאורה

1. ביום 26 באוגוסט 2020 נחתמו הסכמי מכר בין החברה (הקונה) לבין אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ("**אאורה ישראל**"), בין החברה לבין אאורה השקעות בע"מ ("**אאורה**"), וכן הסכם מכר בין החברה לבין אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ ("**אאורה פיננסים**"), לפיהם רכשה החברה דירות למגורים ב-5 פרויקטים, יחידות מסחר (ב-3 מתוך 5 הפרויקטים) וכן פרויקט אחד (1) של מעונות סטודנטים, כמפורט להלן ("**הסכמי מכר אאורה**").

*חלק מנספחי הסכמי המכר יצורפו לשביעות רצון הקונה עד יום 23 בדצמבר 2020 ובכל מקרה לא תשולם התמורה בטרם יומצאו הנספחים.

2. **<u>תיאור הסכמי מכר דירות ויחידות מסחר</u>**

2.1. <u>תיאור היחידות הנרכשות</u>: ראו סעיף 6.10 לתשקיף.

2.2. <u>פרטי הנכסים והתמורה בפרויקטים</u>:

מס	שם הפרויקט	תיאור הפרויקט	התמורה (כולל מע"מ למגורים ומסחר)* [ש"ח]	מועד מסירת היחידה לפי הסכם המכר	זכויות המוכרת במקרקעין	סטאטוס היתר בניה לפרויקט	סטאטוס חתימה על חוזה עם גורם מממן/מועד אחרון לחתימה על חוזה כאמור	מועדי תשלום (לרבות בגין יחידות מסחר)
1	**אאורה בן שמן**	ראו סעיף 6.10.6 לתשקיף	[1]167,455,520	ראו סעיף 6.10.6.1 לתשקיף	המוכרת התקשרה בהסכם לרכישת אופציה עם צד ג' לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים את מקרקעי הפרויקט מרמ"י. זהות המקרקעין אושרה על ידי רמ"י וקיים אישור עסקה מרמ"י להקצאת מקרקעי הפרויקט למוכרת. **נחתם חוזה חכירה של המוכרת למול רמ"י**	טרם התקבל	נחתם חוזה.	ראו סעיפים 2.3.1.2 (מגורים) ו-2.3.2 (מסחר)
2	**אאורה סיטי חדרה**	ראו סעיף 6.10.3 לתשקיף	83,215,512	ראו סעיף 6.10.3.1 לתשקיף	המוכרת הינה הבעלים של מלוא הזכויות במגרש 2202, וכי ביחס למגרש 2204, הינה בעלת הזכויות החוזיות להירשם כבעלים/חוכר במקרקעין מכח הסכמי הפינוי-בינוי שנחתמו עם מרבית בעלי הזכויות, בכפוף לתנאי ההסכם.	טרם התקבל	טרם נחתם חוזה. מועד אחרון לחתימה: 31.05.2021	ראו סעיף 2.3.1.2
3	**אאורה רמת השרון**	ראו סעיף 6.10.4 לתשקיף	[2]81,157,552	ראו סעיף 6.10.4.1 לתשקיף	המוכרת הינה בעלת הזכויות החוזיות להירשם כבעלים/חוכר במקרקעין מכח הסכמי הפינוי-בינוי שנחתמו עם בעלי הזכויות, בכפוף לתנאי ההסכם.	קיים	נחתם חוזה.	ראו סעיפים 2.3.1.1 (מגורים) ו-2.3.2 (מסחר)
4	**אונו וואלי**[3]	ראו סעיף 6.10.2 לתשקיף	[4]105,607,355	ראו סעיף 6.10.2.1 לתשקיף	המוכרת הינה בעלת הזכויות במקרקעין החוזיות להירשם כבעלים/חוכר מכח הסכמי הפינוי-בינוי שנחתמו עם בעלי הזכויות, **ומכח הסכם חכירה שייחתם עם עיריית קריית אונו (עליו יבנו חלק מהחניות ליחדות הדיור)** לתקופה של 49 שנים ממועד החתימה על ההסכם (חכירה מהוונת), בכפוף לתנאי ההסכם.	קיים	נחתם חוזה.	ראו סעיף 2.3.2
5	**שלם רמת גן**	ראו סעיף 6.10.5 לתשקיף	125,069,363	ראו סעיף 6.10.5.1 לתשקיף	המוכרת הינה בעלת הזכויות החוזיות להירשם כבעלים/חוכר במקרקעין מכח הסכמי הפינוי-בינוי שנחתמו עם בעלי הזכויות, בכפוף לתנאי ההסכם.	טרם התקבל	טרם נחתם חוזה. מועד אחרון לחתימה: 31.05.2021	ראו סעיף 2.3.1.2

* לא כולל תשלומים נוספים בהם הקונה מחויבת בהתאם להסכם המכר

2.3. <u>מועד תשלום בגין היחידות</u>:

2.3.1. מועדי תשלום התמורה בגין יחידות המגורים הנן כמפורט להלן:

2.3.1.1. ככל שבקשר לפרויקט נחתם חוזה עם גורם ממן (ונמסר פנקס שוברים) והתקבל היתר בניה , יחולו ההוראות הבאות:

מס'	כולל	מועד התשלום	שיעור מסך התמורה	הערות
1.	ע"ח התמורה	עד ל-21 ימים לאחר השלמת הנפקת מניות וכתבי האופציה של החברה על פי תשקיף זה.	7%	--
2.	ע"ח התמורה	21 ימים לאחר המועד לביצוע התשלום הראשון.	13%	--

[1] שווי יחידות הדיור הוערכו בהתאם לשומות בסך של כ-133,609,000 ש"ח (כולל מע"מ) ושווי השטחים המיועדים למסחר הוערכו בסך של כ-46,030,140 ש"ח (כולל מע"מ).

[2] שווי יחידות הדיור הוערכו בהתאם לשומות בסך של כ-52,965,000 ש"ח (כולל מע"מ) ושווי השטחים המיועדים למסחר הוערכו בסך של כ-34,097,310 ש"ח (כולל מע"מ).

[3] פרויקט אונו וואלי מחולק לשני שלבים: שלב א' הכולל את המסחר במגרשים 1006, 1007 ו-1008 ושלב ב' הכולל את המסחר במגרש 1010 ואת המסחר ויחידות הדיור במגרש 1000.

[4] שווי יחידות הדיור הוערכו בהתאם לשומות בסך של כ-55,376,000 ש"ח (כולל מע"מ) ושווי השטחים המיועדים למסחר הוערכו בסך של כ-57,915,000 ש"ח (כולל מע"מ).

.3	השלמת יתרת התמורה	14 ימים טרם ל"מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם מובהר כי ככל ששטחי המסחר ימסרו בשלבים ולא כמקשה אחת, אזי תשלום יתרת התמורה ישולם באופן יחסי רק ביחס לשטחי המסחר שימסרו. אין באמור בכדי לגרוע מזכות המוכר למסור את שטחי המסחר כמקשה אחת	80%	--

2.3.1.2. ככל שלפרויקט טרם התקבל היתר בניה וטרם נחתם חוזה עם גורם מממן, יחולו ההוראות הבאות:

מס'	כולל	מועד התשלום	שיעור מסך התמורה	הערות
.1	ע"ח התמורה	עד ל-21 ימים לאחר השלמת הנפקת מניות וכתבי האופציה של החברה על פי תשקיף זה.	7%	התשלום יבוצע לחשבון הנאמנות*
.2	ע"ח התמורה	21 ימים מיום הודעת המוכרת בדבר קבלת פנקס שוברים**.	13%	למיטב ידיעת החברה, בפרויקט אאורה בן שמו נחתם חוזה עם גורם ממן ונתקבלו פנקסי שוברים, לאחר חתימת הסכם המכר.
.3	השלמת יתרת התמורה	14 ימים טרם ל"מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם מובהר כי ככל ששטחי המסחר ימסרו בשלבים ולא כמקשה אחת, אזי תשלום יתרת התמורה ישולם באופן יחסי רק ביחס לשטחי המסחר שימסרו. אין באמור בכדי לגרוע מזכות המוכר למסור את שטחי המסחר כמקשה אחת.	80%	--

* חשבון הנאמנות יוחזק על-ידי בא כוח המוכרת.

2.3.2. על אף האמור בסעיף 2.3.1 לעיל, מועדי התמורה בגין יחידות <u>המסחר</u> בפרויקטים אאורה בן שמן, אאורה רמת השרון ויחידות <u>המגורים והמסחר</u> באונו וואלי יהיו כדלקמן:

פרויקט	מס'	כולל	מועד התשלום	שיעור מסך התמורה	הערות
אאורה בן שמן	.1	ע"ח התמורה	עד ל-21 ימים לאחר השלמת הנפקת מניות וכתבי האופציה של החברה על פי תשקיף זה.	7%	התשלום יבוצע לחשבון הנאמנות*
	.2	השלמת יתרת התמורה	14 ימים טרם ל"מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם.	93%	--
אאורה רמת השרון	.1	ע"ח התמורה	עד ל-21 ימים לאחר השלמת הנפקת מניות וכתבי האופציה של החברה על פי תשקיף זה.	7%	--
	.2	השלמת יתרת התמורה	14 ימים טרם ל"מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם. מובהר כי ככל ששטחי המסחר ימסרו בשלבים ולא כמקשה אחת, אזי תשלום יתרת התמורה ישולם באופן יחסי רק ביחס לשטחי המסחר שימסרו. אין באמור בכדי לגרוע מזכות המוכר למסור את שטחי המסחר כמקשה אחת.	93%	--
אונו וואלי (יחידות המגורים ויחידות המסחר במגרשים 1000 ו-1010 בלבד)	.1	ע"ח התמורה	עד ל-21 ימים לאחר השלמת הנפקת מניות וכתבי האופציה של החברה על פי תשקיף זה.	20%	--
	.2	השלמת יתרת התמורה	14 ימים טרם ל"מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם מובהר כי ככל ששטחי המסחר ימסרו בשלבים ולא כמקשה אחת, אזי תשלום יתרת התמורה ישולם באופן יחסי רק ביחס לשטחי המסחר שימסרו. אין באמור בכדי לגרוע מזכות המוכר למסור את שטחי המסחר כמקשה אחת.	80%	--
אונו וואלי (יחידות המסחר במגרשים 1006 ו-1007 בלבד)	.1	ע"ח התמורה	עד ל- 10 ימים לאחר קיום התנאי המתלה	100%	--
אונו וואלי (יחידות המסחר במגרשים 1008)	.1	ע"ח התמורה	עד ל- 10 ימים לאחר קיום התנאי המתלה	15%	--

	.2	השלמת יתרת התמורה	14 ימים טרם ל"מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם	85%	--

*חשבון הנאמנות יוחזק על-ידי בא כוח המוכרת.

2.4. <u>להלן יבואו הוראות מהותיות בהסכמי המכר:</u>

2.4.1. **דחייה/פיגור בתשלומים או הקדמתם:**

2.4.1.1. ככל ותופסק הבנייה למשך למעלה מ- 60 ימים ברציפות, יידחו התשלומים עד לתחילת הבניה מחדש. הקונה לא יישא בהפרשי הצמדה בתקופת הדחייה.

2.4.1.2. כל תשלום שהקונה התחייב לשלמו בהסכם לצד שלישי, שאינו המוכרת, ולא שילמו, רשאית המוכרת לשלמו ולגבותו מהקונה, בצירוף ריבית הנהוגה בבנק המלווה בגין חריגה וזאת מיום התשלום ועד יום ההשבה.

2.4.1.3. איחור בתשלום מתשלומי התמורה, שאינו עולה על 14 ימים לא יהווה הפרה. החל מהיום ה- 15, ישלם הקונה למוכר פיצוי בשיעור של 0.75% מהתשלום, לכל חודש של פיגור בתשלום או חלק ממנו, באופן יחסי– החל מהיום הראשון של הפיגור. הסעיף לא יגרע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר על תקנותיו.

2.4.1.4. קיימת אפשרות בהסכם להקדמת תשלומים על ידי הקונה;

2.4.1.5. הקונה רשאי לדחות את תשלום מס הרכישה בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין.

2.4.1.6. עיכוב המוכרת בחתימה על מסמכי המשכנתא של הקונה, תדחה את מועד התשלום.

2.4.2. **תשלומים נוספים מעבר למחיר היחידות בהם מחויב הקונה:**

2.4.2.1. לכלל תשלומי התמורה יתווספו הפרשי הצמדה ל"מדד מחירי תשומה בבניה למגורים – כללי" (**"המדד"**); הקונה נושא באגרות רישום הערות אזהרה/משכנתא בלשכת רישום המקרקעין; תשלום מס רכישה על רכישת הזכויות ביחידה וכן כל מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או תשלום, עירוני ו/או ממשלתי, שיחולו על היחידה ו/או על קונה יחידה, ממועד מסירת החזקה לקונה ואילך; תשלום פיקדון ותשלום עבור מונים דירתיים לספקי התשתיות, כל תשלום שיידרש מכח הסכם הניהול לבניין, שיחתם מול חברת הניהול.

2.4.3. **תשלומים מהותיים אשר המוכר מחויב בהם:**

2.4.3.1. מס שבח ומס הכנסה בגין ההסכם; מס רכוש, עד למועד החתימה על ההסכם; מע"מ. תשלומים מוניציפאליים, עד למועד המסירה, לרבות אגרות והיטלי פיתוח, עפ"י חוקי העזר העירוניים של הרשות המקומית;

2.4.3.2. <u>היטל השבחה</u>

2.4.3.2.1. בגין תכניות שאושרו למתן תוקף עד למועד חתימת ההסכם או בגין תכניות שמכוחן תבנה ו/או נבנית הדירה. על אף האמור, הקונה יחוב בהיטלים בקשר לשינויים ביחידה שבוצעו לבקשתו או ביחס לתוכניות שאושרו למתן תוקף לאחר החתימה על ההסכם ושהיחידה לא נבנתה מכוח זכויות הבניה שהוקנו בהן.

2.4.3.2.2. היטל השבחה שמקורו הישיר יהא בשינוי התב"ע החלה על המקרקעין, ובתנאי שמכוחה כל טובת ההנאה בתב"ע החדשה והזכויות הנובעות ממנה יהיו שייכות למוכרת.

2.4.3.2.3. היטל השבחה בקשר עם תב"ע שאושרה למתן תוקף לאחר חתימת הסכם זה והמוכרת מימשה זכויות מכוחה במסגרת הקמת הפרויקט.

2.4.3.2.4. היטל השבחה בגין זכויות בניה בלתי מנוצלות במקרקעין שנותרו בבעלות המוכרת ו/או נוידו ו/או הוצמדו ליחידות בבעלות המוכרת ו/או לכל יחידה אחרת שאינה היחידה, ללא קשר למועד אישור התב"ע.

2.4.3.2.5. כל היטל השבחה בגין הקלות שיתבקשו ו/או ינתנו בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בגין שינוים מותרים בתכנון הקיים.

2.4.3.3. אגרות הבנייה יחולו על המוכרת בגין הוצאת היתר בנייה לבניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או כל שינוי לו ו/או הוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר.

2.4.4. **תנאי מתלה להסכם:** השלמת ההנפקה הראשונה של מניות וכתבי אופציה של הקונה לציבור ורישום ניירות הערך של הקונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לא התקיים התנאי המתלה עד ליום 31.3.2021, מכל סיבה שהיא, ההסכם יהא בטל ומבוטל.

2.4.5. **הצהרות הקונה והמוכרת בהסכם**- קיימות בהסכם הצהרות של הקונה והמוכרת כמקובל בהסכמים מסוג מכר מעין אלו.

2.4.6. **ביטול ההסכם ו/או החלפת יחידה**:

2.4.6.1. **<u>ביטול עקב אי קבלת אישור החברה הממשלתית לדיור להשכרה</u>** - ככל שלא יתקבל אישור החברה הממשלתית לדיור להשכרה, כהגדרתה בפקודה, לרבות מאת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, כי כלל הדירות הנרכשות על ידי הקונה בפרויקט, מהוות "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" כהגדרתם בפקודה, אזי יבוטלו ההסכמים שנחתמו ביחס לדירות מגורים בפרויקט בין המוכרת לבין הקונה, בהודעה בכתב למוכרת, בתוך 30 ימים מהמועד בו לא יתקבל אישור כאמור. במקרה זה יוחזר סכום ההשבה כהגדרתו בנספח זה.

2.4.6.2. **<u>בפרויקטים בהם טרם התקבל היתר בניה</u>**:

2.4.6.2.1. ככל שבמסגרת ההיתר הצפוי יחולו שינויים בתכנון הקיים (קרי, כל שינוי בתוכניות המכר ו/או במפרט היחידה ביחס ליחידה, של איזה מהמפורט להלן: **(1)** הקטנה בשטח היחידה ו/או בשטח ההצמדה הייחודית ליחידה (ככל וקיימת הצמדה ייחודית) כפי שעולה מהתוכניות ששונו, בשיעור שעולה על 2% מהקבוע בשטח היחידה כפי שנקבע בהסכם ו/או שטח ההצמדה הייחודית (ככל וקיימת) פחתו מהתקן המינימלי המחייב בהתאם להוראת ההסכם; **(2)** ישונה מיקום הבניין וכיוונו ו/או שהיחידה לא תכלול איזה מהחדרים שכלולים בה ו/או שחלוקת היחידה תהא שונה באופן מהותי מהמצוין בתוכנית העקרונית, באופן שהחלוקה החדשה תפחית מערכה של היחידה, ו/או היחידה ו/או הבניין אשר אמורים להיבנות על פי היתר הבניה שהתקבל בפועל שונה/ים באופן מהותי מתיאור היחידה והבניין על פי המפרט העקרוני והתוכנית העקרונית המצורפים להסכם זה, ו/או שהיחידה לא תיכלל במסגרת ההיתר הסופי ו/או שישתנה כיוון היחידה ו/או תשתנה הקומה בה מצויה היחידה ו/או בכמות ההצמדות ו/או בסוג החניות, יהיה הקונה רשאי לבטל את החוזה בהודעה למוכרת **בתוך 30 ימים** ממועד קבלת היתר הבניה או ממועד בו תתקבל בידי הקונה הודעה בכתב בצירוף תכניות ומפרט טכני מאת המוכרת כי קיימים שינויים המזכים בביטול, לפי המאוחר.

2.4.6.2.2. בהסכם נקבעו התחייבויות של המוכרת כלפי הקונה, ביחס לשטח הדירה וכמות החדרים, לפיהן הקבוע בהסכם גובר במקרה של סתירה עם האמור בתוכנית או במפרט שיצורפו להסכם.

2.4.6.3. **<u>בפרויקטים בהם טרם נחתם חוזה עם גורם מממן</u>**: ככל שהמוכרת לא תודיע לקונה בכתב כי נחתם חוזה עם גורם מממן כאמור והונפק פנקס השוברים עד המועד האחרון לחתימת חוזה עם גורם מממן כאמור בטבלה בסעיף 2.2 לעיל ("**המועד האחרון לליווי**"), כי אז מוסכם שלקונה תהא הזכות – במהלך תקופה של 14 ימים מהמועד האחרון ללווי להודיע למוכרת, על ביטול ההסכם והמוכרת תשיב את סכום ההשבה כהגדרתו בנספח זה.

לא מימש הקונה את זכותו לביטול בתוך 14 הימים, וטרם נחתם הסכם ליווי כאמור והונפק פנקס השוברים, יהא רשאי כל אחד מהצדדים, החל מחלוף 180 ימים מהמועד האחרון לליווי, לבטל את ההסכם, וכל עוד לא נחתם חוזה ליווי עם הגורם המממן והונפק פנקס השוברים.

2.4.6.4. **<u>ביטול בגין אי השלמת הבניה -</u>** ככל שמי מהצדדים יודיע למשנהו בכתב, <u>החל מחלוף 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר</u>, בצירוף חוות דעת שמאית של שמאי בלתי תלוי מאחד מעשרת משרדי השמאים הגדולים בישראל, כי אין היתכנות ו/או כי קיים חשש סביר לאי השלמת הבניין והיחידה

ולמסירתה לקונה והשכרתה למגורים, בתוך 60 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, וזאת מכל סיבה שהיא, ללא יוצא מן הכלל, אזי בחלוף 10 ימים ממועד ההודעה, יהא רשאי הצד שמסר את ההודעה, לבטל הסכם זה בהודעה בכתב לצד השני. במקרה של מחלוקת לעניין זה, ימונה שמאי מכריע בהתאם להסדר הקבוע בהסכם. ככל שהשמאי או השמאי המכריע לפי העניין, פסקו כי לא קיים חשש סביר לאי השלמת ואכלוס הפרויקט במועד כאמור, לכל צד תעמוד הזכות לפעול לביטול הסכם זה בהתאם לאמור לעיל, 90 ימים לאחר מכן וחוזר חלילה. חרף כל האמור בהסכם המכר על נספחיו, במקרה שבו לא נמסרה הדירה לקונה עד ל-60 חודשים פחות שלושה (3) ימים, אזי יבוטלו ההסכמים שנחתמו ביחס לדירות מגורים בפרויקט בין המוכרת לבין הקונה, בהודעה בכתב למוכרת, בתוך יום אחד (1). במקרה זה יוחזר סכום ההשבה כהגדרתו בנספח זה.

2.4.6.5. ככל שהיחידה הנמכרת לקונה תיבחר על ידי בעל הזכויות במקרקעין איתם התקשרה המוכרת בהסכמי פינוי בינוי, עד למועד הפינוי בפועל של בעלי הזכויות וזאת מכח זכות חוזית הקיימת לו בהסכם הפינוי בינוי, אזי לקונה תעמוד הזכות להחליף את היחידה ביחידה חלופית בפרויקט או לבטל את רכישת היחידה האמורה והכל בתוך 21 ימים מהיום שהודיעה המוכרת לקונה בדבר בחירת היחידה על ידי בעל הזכויות במקרקעין האמור.

על אף האמור, במקרה שבו יבקש הקונה לממש את זכות הביטול שלו המוכרת תהא רשאית להציע לקונה יחידה חלופית אשר דומה במספר החדרים, בגודלה ומחירה. מקום בו תוצע יחידה חלופית בשטח גדול יותר ו/או מיקום גבוה יותר, לא יעלה מחיר היחידה החלופית בשיעור הגבוה מ- 15% ממחיר היחידה הנמכרת (שנבחרה על ידי מי מבעלי הזכויות במקרקעין) ובכל מקרה במחיר שלא יעלה על מחירי "הפריסיילי" של המוכרת באותה העת, ואזי במקרה כאמור לא תעמוד לקונה זכות הביטול והקונה יחליף את היחידה הנמכרת כאמור ביחידה שהוצעה על ידי המוכרת. מובהר כי ככל שמחירה של היחידה המוצעת על ידי המוכרת יהא גבוה בשיעור של - 15%, והמוכרת תיתן לקונה הנחה בסכום שמעל ל-15% כאמור, אזי גם במקרה זה לקונה לא תעמוד זכות הביטול והוא יחליף את היחידה ביחידה המוצעת.

מובהר בזאת, כי במקרה שבו יבקש הקונה לממש את זכות הביטול שלו באופן שבו בעקבות הביטול, כל דירות המגורים שנרכשו על ידו בפרויקט לא יהוו "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", כמשמעותו בפקודה ביחס לקרן השקעות במקרקעין, לצורך קבלת הטבות מס, והמוכר כי לא הציע דירה חלופית בהתאם לאמור לעיל, אזי יבוטלו הסכמי המכר שנחתמו בין המוכרת לבין הקונה ביחס לכל הדירות בפרויקט, בהודעה בכתב למוכרת, בתוך יום אחד ממועד הודעת הקונה למוכרת. במקרה זה יוחזר סכום ההשבה כהגדרתו בנספח זה.

בחר הקונה בחלופה של החלפת היחידה, ביחידה אחרת בפרויקט, יבוטל ההסכם ביחס ליחידה לפי הוראות הביצוע מס שבח 20/97 ותוספת 1 להוראת ביצוע זו לעניין החלפת יחידה בפרויקט, מבלי שיושתו על הקונה כל תשלום ו/או הוצאה ו/או מס בגין הביטול. במקרה זה, תעמוד לקונה הזכות, טרם שיווק כל יחידה אחרת בפרויקט לכל צד ג', לבחור יחידה חלופית בפרויקט, בתוך 21 ימים ממועד הודעת המוכרת, וביחס ליחידה החלופית יחולו כל הוראות ההסכם, ומחירה ייקבע על פי אותם עקרונות תמחור לפיהם הוסכמה התמורה בהסכם, על ידי המוכרת והקונה.

בחר הקונה בחלופה של ביטול, יוחזר סכום ההשבה כהגדרתו בנספח זה להלן.

בוצע החלפת יחידה - הצדדים ידווחו לרשויות מיסוי מקרקעין על החלפת יחידה כאמור, והקונה יידרש לשאת אך ורק בתשלום ההפרש בגין מס הרכישה שבין היחידה הנרכשת לפי ההסכם ליחידה חלופית, ככל שיחול.

על אף כל האמור לעיל, מוסכם כי סך כל היחידות אשר ניתן לחייב את הקונה להחליפן, במסגרת סך הדירות הנמכרות לקונה, על ידי המוכרת ו/או כל תאגיד אחר הנמנה על קבוצת אאורה, במסגרת הסכמי מכר אאורה, לא יעלה על 25 יחידות דיור.

מובהר בזאת כי סעיף 2.4.6.5 זה לא חל על הפרויקט בבן שמן.

2.4.6.6. **זכות ביטול כללית בשל אי סיווג דירת מגורים כ"מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" -** ככל שהקונה מימש זכותו לבטל את ההסכם ו/או הסכם אחר שנחתם בין המוכרת לבין הקונה בקשר עם דירות המגורים בפרויקט, לרבות בגין איזה מעילות הביטול ו/או בגין איזה מהעילות הקבועות בדין, וכתוצאה מהביטול/ים כאמור, דירות המגורים בפרויקט לא יהוו "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", כמשמעותו בפקודה ו/או בדין ביחס לקרן השקעות במקרקעין לצורך קבלת הטבות מס, מכל מין וסוג שהוא, אשר קרן השקעות במקרקעין זכאית לה, אזי יבוטלו הסכמי המכר שנחתמו בין המוכרת לבין הקונה ביחס לכל הדירות בפרויקט, בהודעה בכתב למוכרת, בתוך יום אחד ממועד הודעת הקונה למוכרת. במקרה זה יוחזר סכום ההשבה כהגדרתו בנספח זה.

2.4.6.7. **<u>ביטול בגין פיגור בתשלום</u>** לאחר 30 ימים של פיגור בתשלום שהינו בעטיו של הקונה, המוכרת רשאית ליתן הודעה בכתב לקונה על ביטול החוזה בהתראה בכתב של 7 ימים. במקרה זה יושבו הכספים ששילם הקונה למוכרת, בניכוי פיצוי מוסכם ומוערך מראש בגובה של 10% מכלל תשלומי הקונה למוכרת והכספים יוחזרו בתוך 60 ימים ממועד קבלת אישור רשות מיסוי מקרקעין בדבר ביטול העסקה נשוא הסכם זה לפי סעיף 102 לחוק מיסוי מקרקעין וכן כנגד קבלת המסמכים המפורטים בהסכם.

2.4.6.8. **<u>ביטול בגין העברת תשתיות בתחום ומניעה בשימוש הסביר בדירה</u>** במקרה בו יעברו בתחום המגרש תשתיות על קרקעיות אשר תמנענה שימוש סביר ביחידה ו/או בהצמדותיה ו/או בגישה אליהן, הקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של הכספים ששילם על חשבון תמורת היחידה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ("**סכום ההשבה**"). זכות הביטול כאמור תעמוד לקונה במשך 30 ימים מיום שקיבל הודעה בכתב מאת המוכרת בדבר העברת תשתיות.

2.4.6.9. **<u>ביטול בגין איחור של 12 חודשים במסירת היחידה</u>** (לפי המועד הקבוע בהסכם) - במקרה זה, יהא הקונה זכאי להשבת הכספים ששולמו למוכרת, כשהם צמודים למדד, וכן, לפיצוי מוסכם ומוערך מראש, בגובה של 10% מהכספים ששולמו למוכרת, עד למועד מסירת הודעת הביטול לאור אי המסירה. לא יהא בפיצוי המוסכם לקונה בגין הביטול כדי להוות סעד בלעדי.

2.4.6.10. **<u>ביטול בגין ביטול הסכם המקור</u>**- ככל וההסכם על פיו זכאית המוכרת לזכויות בפרויקט יבוטל כדין, לקונה תהא הזכות להודיע למוכרת, על ביטול ההסכם ביניהם ועל השבת סכום ההשבה כהגדרתו לעיל.

2.4.6.11. בכל מקרה של ביטול באיזה מהנסיבות הקבועות בסעיפים 2.4.6.1, 2.4.6.2, 2.4.6.3, 2.4.6.4, 2.4.6.5, 2.4.6.6, 2.4.6.10 ו-2.5.6 הקונה לא יידרש לשאת בכל תשלום ו/או מס בגין הביטול והמוכרת תישא בכך, ובכפוף לכך ובכפוף לחובת ההשבה לקונה, המוכרת והחברה מוותרות על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו.

2.4.7. **תשלום התמורה ובטוחות**

2.4.7.1. כל תשלומי התמורה יבוצעו אך ורק באמצעות פנקס שוברים לחשבון הפרויקט שייפתח, בקשר עם הפרויקט בלבד ("חשבון "סגור"). ערבות חוק המכר תינתן על כל תשלום שיפרע בחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום.

2.4.7.2. מכתבי החרגה (מותנה וסופי) יומצאו לקונה בהתאם להוראות ההסכם.

2.4.7.3. למוכרת תהא האפשרות להחליף את ערבות חוק המכר בכל אחת מהבטוחות הקבועות בחוק המכר דירות, רק לאחר מסירת החזקה ביחידה ובכפוף להוראות חוק המכר.

2.4.7.4. במסגרת הסכם הליווי הבנקאי המוכרת תרשום משכנתא מדרגה ראשונה בלא הגבלה בסכום על המקרקעין והפרויקט לטובת הגורם הממן.

2.4.8. **ההצמדה ליחידה**

2.4.8.1. החניות ירשמו על שם הקונה בין בהצמדה בין בחכירה או בכל דרך אחרת לפי דין, למעט בפרויקט אונו ואלי בו תוענק לקונה בהן זכות שימוש/זכות חוזית בלעדית וייחודית והחזקה הבלעדית ללא הגבלה בזמן הכל בכפוף להנחיותיה של הרשות המקומית כדין ובכתב וכן בכפוף להסכם מחייב לעניין זה מול הרשות המקומית שיחול ביחס לכלל רוכש הדירות בפרויקט.

2.4.8.2. ככל ולמוכרת קיימת התחייבות אל מול בעלי הזכויות במקרקעין, לפיה הנ"ל זכאים לבחירת מקומות חניה מסוימים, קיים מנגנון בהסכם של אופן בחירת החניות על ידי הקונה.

2.4.8.3. <u>שינוי ההצמדה ליחידה:</u> קיימת בהסכם אפשרות למוכרת לשנות את גודל ו/או מיקום ו/או צורה ו/או סימון ההצמדה ליחידה ככל וידרשו שינויים בנסיבות כפי שנקבעו בהסכם, ובלבד שלא יהיה בשינוי כאמור כדי לפגוע בשימוש הסביר בהצמדה וששטחה לא יפחת מהתקן המינימלי המחייב.

2.4.8.4. ככל ואין מניעה שבדין, ההצמדה תירשם כהצמדה ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף.

2.4.8.5. חניות הקונה לא יהיו במתקני/מכפילי חניה.

2.4.8.6. למען הסר ספק יובהר כי ביחידות המסחר לא תוצמד חניה וסעיף זה יחול בשינויים המחויבים על יחידות המסחר.

2.4.9. **שינוי תכנון הפרויקט:**

2.4.9.1. המוכרת רשאית לשנות את התכנון הקיים, בכל עת, ולרבות בדרך של הוספת יחידות ובלבד שהשינויים לא יפגעו בזכויות הקונה לפי ההסכם וכן לא ישתנה מיקומה היחסי של הקומה בה מצויה היחידה. המוכרת תודיע לקונה בכתב במסירה אישית אודות השינויים.

2.4.9.2. המוכרת לא תהא רשאית לשנות את אופן העמדת הבניין (מיקום הבניין וכיוונו) ו/או כיווני הדירה, למעט אם מדובר בשינוי שאינו מהותי במיקום הבניין וכיוונו, אשר אין בו כדי לשנות הלכה למעשה את הכיוונים הכלליים של הדירה. לא ישתנה סוג החניות במגרש [חניות עיליות "בודדות" או "עוקבות"] וכן לא יחול שינוי מהותי בתכנון השטחים הציבוריים שייבנו במגרש. צמצום בשטחי רכוש משותף, לרבות גינות, בשיעור העולה על 10% יהווה שינוי מהותי.

2.4.9.3. המוכרת תהא זכאית לבצע שינוי בתכנון החניון התת קרקעי, לרבות הרחבתו, ובלבד כי לא יהא בכך כדי לשנות את סוג החניה/יות של הקונה (ככל וקיימת לו), מיקומן וכן את גודל ומיקום המחסן, הנרכש על ידי הקונה, ככל ונרכש".

2.4.10. בוטל.

2.4.11. **נטילת משכנתא /גרירת משכנתא של הקונה:** הקונה רשאי לשעבד לתאגיד בנקאי את זכויותיו ביחידה בסכום של עד 85% מהתמורה (תשלום של לפחות 15% מהתמורה כהון עצמי).

2.4.12. **מסירת היחידה:**

2.4.12.1. מסירת היחידה לקונה תהא בכפוף לתשלום מלוא התמורה וכן ייתר התנאים כפי שנקבעו בהסכם. המוכרת רשאית להקדים את מועד המסירה בכפוף להסכמת הקונה מראש.

2.4.12.2. <u>סיבות בהסכם לדחיית מועד מסירת היחידה</u>-

2.4.12.2.1. ארעה דחייה בשל עיכובים של מעל ל- 30 ימים בעבודות בניית הפרויקט והיחידה ו/או בהשלמתם ו/או במתן טופס 4 ו/או תעודת גמר ביחס ליחידה, מחמת נסיבות של כח עליון (כפי שפורטו בהסכם), יידחה מועד המסירה למועד מאוחר יותר בהתאמה לאורך התקופה בה חלו העיכובים הנ"ל ובתוספת 14 ימים.

2.4.12.2.2. דחיית מועד המסירה לאור השינויים שבוצעו ביחידה (בהסכמת הקונה כאמור).

2.4.12.2.3. <u>קיימת תקופת גרייס של 60 ימים</u> לאיחור במסירת היחידה ואיחור זה לא יהווה הפרה.

2.4.12.2.4. <u>במקרה של אי התאמות המונעות מהקונה שימוש סביר בדירה יידחה מועד המסירה עד להשלמת תיקון אי ההתאמות.</u>

2.4.12.2.5. אם תהא חפיפה בתקופות הדחייה בנסיבות המפורטות לעיל, מועד המסירה יידחה בתקופה החופפת במהלכה אירעו הנסיבות כאמור, ובכל מקרה, לא בתקופה מצטברת.

2.4.12.3. <u>פיצויים בגין איחור במסירת היחידה מעבר לאיחורים המותרים כאמור:</u>

2.4.12.3.1. ממועד המסירה ועד לחלוף 12 חודשים ממועד זה, הקונה יהיה זכאי לפיצוי קבוע וסופי בגין כל חודש ו/או חלק ממנו בהתאם לקבוע בחוק המכר דירות (להלן: "**פיצוי בגין דמי שימוש ראויים**"). הסכום ייקבע לפי חוות דעת שמאי בלתי תלוי שיישכר על ידי המוכר ועל חשבונו. ככל שהקונה יערער על חוות הדעת האמורה, יפנו הצדדים לשמאי מוסכם, שעלותו תוטל בהתאם לקבוע בהסכם.

2.4.12.3.2. בחלוף 12 חודשים ממועד המסירה, לקונה תינתן הזכות לאחד מהסעדים הבאים: סעד של פיצוי בדמי שימוש ראויים או לחילופין סעד של ביטול, השבה ופיצוי כמפורט בסעיף 2.4.6.9 לעיל.

2.4.13. **עבודות לאחר מסירת היחידה:**

2.4.13.1. עבודות הפיתוח במקרקעין וכן עבודות ברכוש המשותף צפויות להסתיים לאחר מועד המסירה הקבוע ולא יאוחר מ-6 חודשים ממועד המסירה.

2.4.13.2. למוכרת זכות לבצע את התקנת מערכות התשתית ביחידה, ברכוש המשותף או בתת הקרקע של המקרקעין– בכל עת וגם לאחר מסירת החזקה ביחידה לקונה, ובלבד, שלא יהיה בכך כדי לפגוע ביחידה, בגישה אליה ובאפשרות לעשות שימוש סביר בה, בנסיבות העניין.

2.4.14. **רישום הזכויות:**

2.4.14.1. המוכרת מתחייבת לרשום את הזכויות של הקונה בפנקסי המקרקעין בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם.

2.4.14.2. ככל ומדובר בקרקע של רמ"י תרשום המוכרת את הקונה כבעל זכויות החכירה המהוונות לתקופה הנקובה בחוזה החכירה ו/או הפיתוח שהציגה המוכרת לקונה, ובכל מקרה לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנה.

2.4.14.3. ככל ולא הגיע הקונה לחתום על מסמכים בקשר לרישומים ו/או המציא את המסמכים הנדרשים תוך 14 ימים מהבקשה, יידחה מועד רישום הזכויות והקונה ישלם את הסכום המשקף את הריבית בפועל שמשולמת לבנק המוכרת בגין הארכת ערבויות המכר בגין תקופת העיכוב הנעוצה בקונה כאמור.

2.4.15. **העברת זכויות:**

2.4.15.1. <u>העברת זכויות הקונה</u>: ככל והקונה ירצה להעביר זכויותיו ביחידה לאחר קבלת חזקה ולפני רישום הזכויות ביחידה, עליו לעמוד בתנאים המפורטים בהסכם. ככל שיבקש הקונה להסב ו/או להעביר לנעבר את זכויותיו מכוח ערבויות חוק המכר ו/או מכתבי ההחרגה, ככל שניתנו, וככל שעוד זכאי הקונה לקבלם לפי הוראות ההסכם, יהא הדבר בכפוף לקבלת הסכמת הגורם המממן.

2.4.15.2. <u>העברת זכויות המוכרת</u>: המוכרת תהיה רשאית להעביר את זכויותיה, לכל אדם ו/או גוף משפטי זולתו, ומבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הקונה לכך, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה לפי ההסכם ו/או הדין.

2.4.16. **חברת ניהול -**

2.4.16.1. הקונה מתחייב לחתום על חוזה התקשרות עם חברת ניהול לבניין על פי עיקרי הסכם הניהול המצורף כנספח להסכם.

2.4.16.2. הקונה מתחייב לשאת, ביחד עם יתר דיירי הבניין, בכל הוצאות הניהול ומתן השירותים, לרבות בגין עלויות תקורה, כולל ריבית שתשולם ע"י חברת הניהול, דמי קרן לחידוש ציוד ומתקנים, וזאת על פי חלקו היחסי כפי שייקבע על ידי חברת הניהול, בהתאם למפתח אשר לא יפלה בין הדיירים בבניין ובפרויקט, בהתחשב במידת והיקף השירותים הנצרכים הדרושים לבניין ושיאושר על ידי רואה החשבון של חברת הניהול. בנוסף להוצאות הניהול כאמור, ישלם הקונה דמי ניהול סבירים ומקובלים, אשר יהוו את שכרה של חברת הניהול תמורת אספקת השירותים בהתאם להסכם זה.

2.4.16.3. המוכרת לא תישא בתשלומים לחברת הניהול בגין דירות שתשארנה בבעלותה או בחזקתה כל עוד לא ייעשה כל שימוש בדירות אלו על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה, עד ל-6 חודשים לאחר קבלת טופס 4 (המוכרת תתחיל לשלם החל מהחודש השביעי).

2.4.16.4. המוכרת רשאית למנות את עצמה או מי מטעמה (לרבות אדם או תאגיד שייבחר על ידה) כחברת הניהול של הפרויקט לתקופה של עד 36 חודשים, בכפוף להוראות חוק המקרקעין וחוק המכר.

2.4.16.5. לפני קבלת החזקה ביחידה וכתנאי לקבלתה, יפקיד הקונה בידי חברת הניהול, סכום השווה לסכום הקבוע בגין תקופה של 3 חודשים, בתוספת הפרשי הצמדה למדד מחושבים עד למועד ביצוע ההפקדה, אשר ישמש כפיקדון ובתוספת מע"מ. חברת הניהול תהיה רשאית לכלול בהוצאות, סכומים המיועדים לכיסוי פחת ו/או בלאי.

2.4.16.6. קיימות הוראות באילו מקרים יופסקו שירותי הניהול.

2.4.16.7. בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום כלשהו, התשלום יישא בנוסף להפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן גם ריבית בשיעור של 10% לשנה או ריבית פיגורים בשיעור המקסימלי שיהא נהוג באותה שעה בבנק מזרחי-טפחות בע"מ בגין משיכת יתר חריגה בחשבון חח"ד מהמועד בו היה על הקונה לשלם התשלום ועד התשלום בפועל, ובתוספת מע"מ, וזאת לפי שיקול דעת חברת הניהול.

2.4.17. המוכרת תאפשר לקונה, מעת לעת, להציג את הדירה לשוכרים פוטנציאליים כ-4 חודשים טרם קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, וזאת בכפוף לכך כי הכניסה לאתר תתואם מראש עם המוכרת.

2.4.18. **שינויים ביחידות מגורים: (לא חל על יחידות המסחר)** - נקבעו הוראות שונות בקשר עם אופן ביצוע שינויים ביחידות המגורים. בפרויקטים בהם טרם התקבל היתר בניה לפרויקט: מחירון השינויים יהא במחירים סבירים המקובלים בפרויקטים מסוג זה. בפרויקטים בהם התקבל היתר בנייה לפרויקט: המוכרת תפעל מול הקבלן, מבלי שהאמור מהווה התחייבות של המוכרת, כי הקונה יהא זכאי להנחה של 10% ממחירון השינויים ו/או מחירון דקל.

2.5. <u>הוראות נוספות החלות על הסכמי מכר של יחידות המסחר</u>:

2.5.1. יחידות המסחר נמכרות לקונה ברמת "מעטפת", ללא חלוקה פנימית של יחידת המסחר ו/או מחיצות וללא חניות.

2.5.2. קיימות הגבלות בשימושים שהקונה יכולה לבצע ביחידות המסחר. לפירוט המגבלות המהותיות ראו סעיפים 6.10.2.5, 6.10.4.5, 6.10.6.5 לפרק 6 לתשקיף.

2.5.3. <u>שינויים ביחידות המסחר</u> - המוכרת תדאג שבהסכם עם הקבלן המבצע, תינתן לקונה האפשרות להזמין מהקבלן של הפרויקט עבודות גמר ליחידות המסחר בתמורה ובתנאים סבירים ומקובלים.

הקונה יהיה רשאי לבצע את עבודות הגמר באמצעות קבלן פרטי מטעמו החל מ-6 חודשים טרם קבלת טופס 4. הקונה יישא על חשבונו בעלויות ביצוע עבודות הגמר.

הקונה לא רשאי לבצע עבודות שיהא בהן לעכב את קבלת טופס4 ו/או תעודת גמור ו/או אכלוס הפרויקט. במקרה שייגרם איחור במסירה עקב עבודות הגמר, יצוין בהסכם השינויים עם הקבלן המבצע מהו מועד המסירה המעודכן.

2.5.4. הקונה יהא רשאי להתקין שילוט חיצוני על גבי החזיתות החיצוניות של יחידות המסחר ו/או בסמוך אליהן, בצורה מכובדת מבלי לפגוע במרקם החזית החיצונית של הבניין ובתיאום עם אדריכל הפרויקט.

2.5.5. <u>קיימת התחייבות של המוכרת כי יהא קיים חלק שמיועד לפריקה וטעינה לשימוש שטחי המסחר.</u>

2.5.6. **אי עמידה בתנאים הנדרשים לסיווג הקונה כ"קרן להשקעות במקרקעין"**

2.5.6.1. ככל ששווי כלל יחידות/שטחי המסחר, אשר נרכשו על ידי הקונה מאת המוכרת ו/או מאת כל תאגיד אחר הנמנה על קבוצת אאורה, אשר אינם מהווים "**מקרקעין מניבים**", כהגדרתם בפקודה (קרי כלל יחידות/שטחי המסחר אשר מפורטים בתשקיף ההנפקה הראשונה לציבור של הקונה) (להלן, יחד, בכל הטיה: "**שטחי המסחר הרעילים**"), צפוי, לעניין הוראות סעיף 64א3(א)(5א) לפקודה, להוביל לכך ששוויים המצטבר של חלק מנכסי הקונה שהינם "מקרקעין מניבים", "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", ו"נכסי הנפקה ותמורה" (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 64א2 לפקודה), יפחת מ- 75% משווים של כלל "נכסי הקונה", כהגדרתם להלן, וכן מסכום של 200 מיליון ש"ח (להלן: "**התנאי הכמותי הראשון**"), החל ממועד החתימה ועד למועד המסירה, לפי עמדת יועציו המשפטיים ו/או רואי החשבון של הקונה, יבוטלו הסכמי רכישה ביחס ליחידות/שטחי מסחר מסוימים מתוך שטחי המסחר הרעילים (במינימום הנדרש), באופן שלאחר הביטול לפי שיקול דעת הקונה (לפי עמדת היועצים כאמור), שווי יתרת שטחי המסחר הרעילים, לא יסכל את עמידת הקונה בתנאי הכמותי הראשון לפי עמדת יועציו המשפטיים ו/או רואי החשבון של הקונה.

2.5.6.2. ככל ששווי כלל שטחי המסחר הרעילים, צפוי, לעניין הוראות סעיף 64א3(א)(5) לפקודה, להוביל לכך ששוויים המצטבר של חלק מנכסי הקונה המפורטים להלן: (1) "מקרקעין מניבים"; (2) "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"; (3) איגרות חוב; (4) ניירות ערך הנסחרים בבורסה; (5) מילוות מדינה; (6) נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים; (7) פיקדונות; (8) מזומנים, יפחת מ-95% משווים של כלל "נכסי הקונה" (להלן: "**התנאי הכמותי השני**"), החל ממועד החתימה

ועד למועד המסירה, לפי עמדת יועציו המשפטיים ו/או רואי החשבון של הקונה, יבוטלו הסכמי רכישה ביחס ליחידות/שטחי מסחר מסוימים מתוך שטחי המסחר הרעילים (במינימום הנדרש), באופן שלאחר הביטול לפי שיקול דעת הקונה (לפי עמדת היועצים כאמור), שווי יתרת שטחי המסחר הרעילים, לא יסכל את עמידת הקונה בתנאי הכמותי השני, לפי עמדת יועציו המשפטיים ו/או רואי החשבון של הקונה.

"**נכסי הקונה**" בסעיף 2.5.6 זה, משמעם: כלל "נכסי" הקונה (כהגדרת המונח "נכס" בסעיף 2א64 לפקודה), בנטרול כל נכס/יחידה/שטח אשר נרכשו על ידי הקונה מאת צד ג' אשר אינו המוכר ו/או אינו כל תאגיד אחר הנמנה על קבוצת אאורה.

ביטול הסכמי הרכישה בהתאם לעילות הקבועות בסעיפים 2.5.6.1-2.5.6.2 לעיל, יעשה לפי המנגנון כדלקמן (בסדר המפורט להלן):

המוכרת תבטל הסכמי רכישה ביחס לשטחי המסחר הרעילים, כאשר הביטול יעשה בגין שטח המסחר הרעיל/שטחי המסחר הרעילים אשר תמורתם היא הנמוכה ביותר ביחס ליתר שטחי המסחר הרעילים; ובלבד שביטול כאמור יאפשר את סיווג הקונה כקרן השקעות במקרקעין כמשמעותה בפקודה ו/או בדין לצורך קבלת הטבות מס, מכל מין וסוג שהוא, אשר קרן השקעות במקרקעין זכאית להן.

מובהר כי לא יבוטלו הסכמים כאמור מעבר לנדרש כאמור, על מנת ליהנות מסיווג הקונה כקרן השקעות במקרקעין כמשמעותה בפקודה ו/או בדין לצורך קבלת הטבות מס, מכל מין וסוג שהוא, אשר קרן השקעות במקרקעין זכאית להן (**קרי, יבוטלו הסכמים בהיקף המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בתנאי הכמותי הראשון ו/או בתנאי הכמותי השני, לפי העניין**).

במקרה זה יוחזר סכום ההשבה כהגדרתו בנספח זה.

לעניין זה הקונה מתחייב לעדכן את המוכר בכתב בסמוך לאחר שנוצרו הנסיבות המפורטות בסעיף 2.5.6 זה, וכן מתחייב ליתן הודעת ביטול בכתב בתוך 21 ימים מהיום ששלח הודעה למוכר כאמור.

2.5.7. ביחס ליחידות המסחר בפרויקט בן שמן הוסכם כי אופן הגשת הבקשה להיתר הבניה, בקשר עם שטחי המסחר, לרבות כל שינוי לבקשה ו/או להיתר הבניה (בקשר עם יחידת המסחר), תעשה בשיתוף פעולה מלא ובהחלטה משותפת עם החברה, אשר תהא רשאית לבקש באם לחלק במסגרת ההיתר את שטחי המסחר למספר יחידות או יחידה אחת, לפי שיקול דעתו והכל בהתאם לתב"ע ומבלי לחייב את המוכרת לבקשת הקלה.

3. <u>תיאור הסכם רכישת מעונות סטודנטים</u>

3.1. <u>הצדדים להסכם</u>:

ההסכם המכר נחתם בין אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ (המוכרת) לבין החברה (הקונה). לתיאור הפרויקט, זכויות המוכרת במקרקעין והזכויות המשפטיות בנכס – ראו סעיפים 6.10.1 – 6.10.2 לתשקיף.

3.2. <u>תיאור העסקה</u>:

ביום 26.12.2016 חתמה המוכרת על הסכם עם עיריית קריית אונו (להלן: "**העיריה**") ועם החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ (להלן: "**החברה לפיתוח**"), שכותרתו "חוזה חכירה של מקרקעין – פרויקט הכולל מעונות סטודנטים, שטחי מסחר וחניון ציבורי" (להלן: "**הסכם החכירה**"), ביחס למקרקעין הידועים כחלקה 239 בגוש 6490 (להלן: "**המקרקעין**"), בהתאם למכרז אשר פרסמו העיריה והחברה לפיתוח. המוכרת השלימה את הליכי התכנון והבניה בהתאם להסכם החכירה, באופן שבמקרקעין הוקם בנין הכולל חניון ציבורי תת קרקעי ושטחי מסחר בקומת קרקע ומעליהן 5 קומות למעונות סטודנטים ובו 69 יחידות מגורים המיועדות למעונות סטודנטים. הסכם החכירה מעניק לאאורה זכות חכירה ביחידות, לתקופה של 49 שנים ממועד חתימת הסכם החכירה ועד ליום 25.12.2065. במהלך תקופת החכירה נדרשת המוכרת להפעיל את מעונות הסטודנטים בהתאם להוראות הסכם החכירה, ובסיומה על המוכרת להשיב את היחידות לעירייה.

במסגרת הסכם המכר, יוסבו לקונה מלוא זכויות והתחייבויות המוכרת במקרקעין על פי הסכם החכירה עם העירייה והחברה לפיתוח קריית אונו, באופן שהסכם החכירה יבוטל וייחתם במקומו הסכם חכירה באותם תנאים בין הקונה לבין העיריה והחברה לפיתוח – והקונה יקבל את החזקה ביחידות וביתר השטחים המופעלים על ידי המוכר בבנין לרבות כל המתקנים, הציוד והריהוט המותקנים בהם במצבם הפיסי כפי שהוא כיום (As Is) כפוף לבלאי הנובע משימוש סביר וכן יוסבו לטובתו מלוא הזכויות וההתחייבויות על פי ההסכמים עם השוכרים הקיימים.

3.3. <u>תנאי מתלה להסכם</u>: עסקת המכר מותלית בהתקיימות התנאי המתלה הראשון והתנאי המתלה השני שלהלן, במצטבר:

3.3.1. (1) קבלת אישור בכתב של מורשי החתימה של העיריה; וכן – (2) קבלת אישור מועצת העיר קריית אונו, ברוב חבריה; וכן – (3) קבלת אישור משרד הפנים; (להלן: "**התנאי המתלה הראשון**"). לא יתקיים התנאי המתלה הראשון בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם, יהיה כ"א מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם והדבר לא יהווה הפרה.

3.3.2. הושלמה הנפקת מניותיה הראשונה של הקונה לציבור ורישום מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "**התנאי המתלה השני**"). עם התקיימות התנאי המתלה השני, הקונה תודיע למוכר בכתב על כך.

לא התקיים התנאי המתלה השני עד ליום 31.3.2021 (להלן: "**המועד לקיום התנאי המתלה השני**"), ההסכם יהא בטל ומבוטל.

3.4. <u>הצהרות המוכר</u>: קיימות בהסכם הצהרות של המוכר כמקובל בהסכמים מסוג מכר, ובין היתר:

3.4.1. נכון למועד חתימת הסכם המכר 66 מתוך היחידות במעונות מושכרות בשכירות חופשית לצדדים שלישיים לפרק זמן שאינו עולה על 12 חודשים.

3.4.2. המוכר מתחייב להחתים את כל השוכרים הקיימים במועד חתימת הסכם המכר על הסכם שכירות חדש (בנוסח המצורף כנספח להסכם) לתקופה של שנה, הכולל סעיף המאפשר את העברת זכויות המוכר אל שם הקונה בהתאם להוראות ההסכם. המוכר יבצע את האמור לעיל לא יאוחר מחלוף 120 ימים ממועד חתימת ההסכם. ככל והמוכר לא ביצע את האמור לעיל הדבר לא יהווה הפרת ההסכם, הקונה יקבל במועד מסירת החזקה יפוי כח מאת המוכר ויפעל בשמו.

3.4.3. במעמד החתמת השוכרים על הסכמי השכירות החדשים, המוכר יחתים את השוכרים ויקבל מהם הרשאות לחיוב חשבון על שם הקונה או לחילופין שיקים בגין דמי השכירות ליתרת תקופת השכירות על פי הסכמי השכירות החדשים. במועד העברת התשלום השני והאחרון על חשבון התמורה, ימחה המוכר לקונה את כל הפיקדונות והבטוחות שהוא קיבל מהשוכרים והוא מתחייב לפנות לשוכרים, כך שכל הפיקדונות ו/או הביטחונות שניתנו על ידי השוכרים יועברו לקונה. ככל והמוכר לא יצליח לקבל בטוחות חלופיים מהשוכרים אזי, המוכר ימציא לקונה בטחונות מתאימים וזהים לביטחונות שהעמידו השוכרים. ככל שהמוכר לא יצליח לקבל תשלומי שכירות ליתרת דמי השכירות או להסבם לקונה, אזי, המוכר ימציא לקונה תשלומי שכירות ליתרת דמי השכירות, מתאימים וזהים לדמי השכירות שהעמידו השוכרים.

3.4.4. המוכר מצהיר ומתחייב להמציא לקונה הסכם חכירה חדש עם העיריה והחברה לפיתוח, בתנאי הסכם החכירה שמצורף כנספח להסכם ולחילופין ככל והעירייה תבקש להסב את זכויות המוכרת בהסכם החכירה, יועברו הזכויות על פיו.

3.5. <u>הצהרות הקונה</u>- קיימות בהסכם הצהרות של הקונה כמקובל בהסכמים מסוג מכר, וביניהן:

3.5.1. ידוע לקונה שבהתאם להסכם החכירה, הוא אינו רשאי לרשום הערה ו/או שעבוד ו/או רישום כלשהו בלשכת רישום המקרקעין בגין ההסכם ו/או בגין הסכם החכירה שייחתם בינו לבין העיריה והחברה לפיתוח ו/או בכלל.

3.6. <u>מסירת החזקה-</u>

3.6.1. המוכר מתחייב למסור את החזקה בממכר לקונה במצבו הפיסי כפי שהוא כיום (AS IS) ב"**מועד ההשלמה**" (מועד העברת התשלום השני והאחרון על חשבון התמורה), וזאת בכפוף וכנגד תשלום מלוא התמורה

הכוללת כמפורט בהסכם, כשזכויות המוכר בממכר נקיות וחופשיות, כאשר ביחס ליחידות גופא המושכרות, במועד המסירה תימסר החזקה המשפטית.

3.6.2. במועד ההשלמה ימסרו הצדדים הודעות לשוכרים בנוסח המוסכם בהסכם, והמוכר יעביר ויסב לקונה את התשלומים והבטוחות שיהיו בידיו בפועל באותה עת.

3.6.3. הקונה יהיה זכאי לגבות את דמי השכירות מהשוכרים החל ממועד ההשלמה בלבד. עד למועד זה, ימשיכו להשתלם דמי השכירות למוכר והוא יהיה רשאי להמשיך ולהתקשר עם שוכרים נוספים ביחס ליחידות.
חרף האמור בסעיף זה לעיל והוראות הסכם מכר המעונות, הקונה תהיה זכאית לקבלת תשלום דמי השכירות בגין הסכמי השכירות בממכר החל מיום 01.12.2020 או במועד ההשלמה, לפי המוקדם. לפיכך, מוסכם על הצדדים כי ככל שבמועד ההשלמה יהיה לאחר יום 1.12.2020, אזי במועד ההשלמה, המוכר ישלם לקונה את סך דמי השכירות שהשתלמו למוכר בגין התקופה שתחילתה ביום 01.12.2020 ועד מועד ההשלמה, בניכוי הוצאות התפעול של המוכרת עבור התקופה האמורה ככל ומועד ההשלמה יהיה לפני יום ה-1.12.2020, אזי במקרה כאמור, החל ממועד ההשלמה תהיה הקונה הזכאית הבלעדית לקבל את דמי השכירות לידיה. המוכר ימציא לקונה אישור רו"ח מטעמו בדבר ההכנסות מדמי השכירות ובדבר הוצאות התפעול.

3.6.4. במועד ההשלמה וכתנאי לקבלת החזקה בממכר, הקונה יעמיד ערבות ביצוע חלופית להבטחת הבדק, חלף ערבות הביצוע שנמסרה על ידי המוכר לחברה לפיתוח בהתאם להוראות הסכם החכירה, בסך של 300,000 ₪.

3.6.5. איחור במסירת החזקה יזכה את הקונה בתשלום פיצוי כספי מאת המוכר בסך השווה לריבית של 1.5% לחודש או חלק ממנו מסכום התשלום השני והאחרון על חשבון התמורה (61% מתשלום התמורה), בגין כל יום איחור, החל מחלוף 7 ימים ממועד ההשלמה ועד מועד המסירה בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד העומדים לקונה בקשר עם הפרת ההסכם.

3.7. <u>התמורה:</u>

3.7.1. התמורה תעמוד על סך של 56,192,000 ש"ח. בהתאם לעמדת רשות המסים מיום 8.7.2020 עסקה זו פטורה ממס ערך מוסף ולפיכך לא יתווסף מע"מ על התמורה.

3.7.2. 39% מהתמורה תשולם על ידי הקרן בתוך 21 ימים לאחר התקיימות התנאי השני, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת ב"כ המוכר בנאמנות (בסעיף זה: "**התשלום הראשון**"). הנאמן ישחרר את התשלום הראשון לאחר התקיימות התנאי המתלה הראשון להסכם, וכן בכפוף לכך שנרשם שעבוד בפנקסי רשם החברות על זכויות המוכר לטובת הקונה ולאחר שהתקבלה תעודת ההשלמה ושזכויות המוכר נקיות וחופשיות;

3.7.3. 61% נוספים מהתמורה ישולמו בתוך 7 ימים מהתקיימות "התנאי המתלה הראשון" וה-"התנאי המתלה השני" במלואו ולאחר שנרשם השעבוד לטובת הקונה (בסעיף זה: "**התשלום השני**"). התשלום השני ישולם באופן הבא:

א. סך השווה ל- 7.5% מהתמורה ישולם על חשבון מקדמת מס שבח, לרשויות מיסוי המקרקעין. התשלום יבוצע כנגד שובר תשלום שיומצא על ידי המוכר.

ב. יתרת התשלום השני תבוצע באמצעות העברה בנקאית או המחאה בנקאית לפקודת המוכר, והכל כנגד המצאת כל "אישורי ההעברה", כהגדרתם בהסכם. למרות האמור לעיל, אם עד למועד ההשלמה לא יומצאו לקונה ו/או לבא כוחו האישורים ו/או המסמכים המפורטים בהסכם (ככל ולא שולמה מקדמת מס השבח כנגד אישור לטאבו) או חלק מהם, כי אז סך של 500,000 ש"ח יופקד בידי הנאמן כפקדון. הנאמן ישתמש בכספי הפיקדון הנ"ל לשם ביצוע תשלומים החלים על המוכר לפי חוזה זה לרבות מס שבח, מס רכוש, ארנונה, היטלים אגרות והיטל השבחה והכל אך ורק לצורך המצאת האישורים / מסמכים הנ"ל וכנגדם. המוכר מתחייב להמציא לקונה את האישורים ו/או המסמכים המפורטים בסעיפים בהסכם, לא יאוחר מחלוף 10 חודשים ממועד חתימת ההסכם ובכפוף למועד ההשלמה.

3.7.4. איחור בתשלום אילו מהסכומים על חשבון התמורה הכספית, יזכה את המוכר בריבית של 1.5% לחודש או חלק ממנו על הסכום שבפיגור, החל מחלוף 7 ימים מהמועד הקבוע לתשלום ועד מועד התשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד העומדים למוכר בקשר עם הפרת ההסכם.

3.8. <u>אחריות</u>**:** המוכר אחראי כלפי הקונה לכל עניין של אי התאמה על פי הוראות חוק המכר דירות, התשל"ג – 1973.

3.9. <u>פיצויים מוסכמים</u>:

3.9.1. הפרה יסודית של ההסכם (בהתאם לסעיפים שהוגדרו כיסודיים) אשר לא תוקנה בחלוף 30 יום לאחר שניתנה בגינה התראה מראש ובכתב ואשר בעטיה בוטל הסכם זה כדין, תזכה את הצד המקיים בפיצוי כספי בסך השווה ל- 10% מהתמורה הכוללת, וזאת כדמי נזק קבועים ומוערכים מראש, בלי צורך בהוכחת הנזק (להלן: "**הפיצויים המוסכמים**").

3.9.2. אין באמור כדי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות למוכר בגין ההפרה, לרבות זכותו לאכיפת החוזה או ביטולו, וכן לקבלת כל סעד אחר שהוא זכאי לו עפ"י הדין.

3.10. <u>העברת זכויות</u>: עד למועד ההשלמה לא יהיה רשאי הקונה למכור או להסב או להקנות או לשעבד לצד שלישי את הזכויות בממכר, או חלקן, ולא להתחייב לעשות כן. לאחר מועד ההשלמה תהיה הסבה כאמור כפופה להוראות הסכם החכירה שייחתם בין הקונה לעירייה ולחברה לפיתוח.

3.11. <u>שונות</u>**:** המוכר מתחייב להמציא "תעודת השלמה" מאת החברה לפיתוח קריית אונו בע"מ בגין הנכס לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד חתימת הסכם המכר. תעודה זו מהווה תנאי להפעלת המעונות וכן המועד לתחילת תקופת הבדק.

נספח 6ג'

הסכם הסדרת פעילות בין החברה לבין אאורה השקעות בע"מ

<u>הסכם</u>

שנערך ונחתם ביום 26 לחודש אוגוסט 2020

בין: **אאורה השקעות בע"מ, ח.פ. 520038274**
מרח' מנחם בגין 132
תל אביב
(להלן: "**אאורה**")

<u>מצד אחד;</u>

לבין: **אאורה ריט בע"מ, ח.פ 516139813**
מרח' מרח' מנחם בגין 132
(להלן: "**החברה**")

<u>מצד שני</u>:

הואיל ואאורה הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב העוסקת (לרבות באמצעות החברות הבנות שלה) ביזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בעיקר בישראל ובכלל זה דיור להשכרה.

והואיל ואאורה פעלה להקמתה של החברה, על מנת שזו תפעל ותבצע השקעות בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני1 לפקודת מס הכנסה (להלן: "**תחום הפעילות**" ו-"**הפקודה**"), בסמוך ובכפוף לאחר השלמת הפיכת החברה לציבורית;

והואיל והחברה חתמה על הסכם שירותי ניהול ("**הסכם שירותי הניהול**") עם אאורה ניהול ריט בע"מ ("**חברת הניהול**"), שהינה בשליטת אאורה, לפיו תעניק חברת הניהול לחברה שירותי ניהול בתחום הפעילות, הכל כמפורט שם;

והואיל וברצון הצדדים לקבוע, להסדיר ולהגדיר את מערכת היחסים שבין החברה לבין אאורה, במגוון תחומים כמפורט להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. <u>מבוא</u>

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויקראו עימו כאחד.

1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה וחלוקת הסכם זה לסעיפים ולסעיפי משנה הינן לצורך הנוחות בלבד, ולא תשמשנה לצורך פרשנותו.

1.3. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין האמור בתשקיף החברה מכוחו הונפקו מניות החברה לראשונה (IPO) ("**התשקיף**"), יגברו ההוראות המתוארות בתשקיף.

1.4. <u>הגדרות</u>

1.4.1. "**אאורה**" – אאורה השקעות בע"מ, במישירין ו/או בעקיפין ולרבות באמצעות תאגידים בשליטתה.

1.4.2. "**ימי עסקים**" – כל יום למעט שבת וחגי ישראל.

1.4.3. "**מחיר המחירון**" – מחיר יחידת דיור ללקוח, כפי שיקבע על ידי אאורה ויפורסם על ידה במועד הרכישה הרלוונטי.

1.4.4. "**מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה**" – כהגדרת מונח זה בפקודה;

1.4.5. "**מקרקעין לצרכי דיור להשכרה**" – כהגדרת מונח זה בפקודה;

1.4.6. "**פרויקט פינוי בינוי**" - כמשמעו בהגדרת "מיזם בינוי-פינוי-בינוי" בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 ו/או כמשמעו בהגדרת "עסקת פינוי ובינוי" בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, לרבות כל שייבנה במסגרת הפרויקט נשוא "פרויקט פינוי בינוי" אף אם אינו קשור ישירות בו. לרבות קרקע סמוכה הכלולה בפרויקט פינוי בינוי ו/או אשר כלולה במסמכי מכרז, ככל שפרויקט פינוי בינוי הינו במסגרת מכרז. לעניין זה יובהר כי, ככל ובמסגרת פרויקט פינוי בינוי תינתן לאאורה זכות ו/או אפשרות להרחיב את פרויקט הפינוי בינוי ו/או להקים פרויקט צמוד ו/או סמוך ו/או אף אם יכלל במסגרת פרויקט פינוי בינוי, בינוי של מקרקעין לצרכי דיור להשכרה – יראו בפרויקט זה כפרויקט פינוי בינוי כהגדרתו בסעיף זה.

2. <u>הסדר תיחום פעילות</u>

אאורה מתחייבת בזאת כלפי החברה כי בכפוף להשלמת הנפקת מניותיה של החברה לציבור על פי התשקיף ורישומן למסחר בבורסה, וכל עוד (א) אאורה הינה בעלת השליטה בחברת הניהול; וכן - (ב) חברת הניהול מעניקה לחברה שירותי ניהול על פי הסכם הניהול:

2.1. אאורה לא תרכוש ולא תשקיע בנכס מניב לדיור להשכרה או בפרויקט בייזום לדיור להשכרה אלא אם המדובר בפרויקט פינוי בינוי ("**נכס חדש**" או "**עסקה חדשה**", לפי העניין), אלא לאחר שניתנה לחברה זכות הצעה ראשונה, כמפורט להלן, וזו לא הופעלה על ידי החברה על פי תנאיה:

לצורך סעיף זה:

"**נכס מניב לדיור להשכרה**" - נכס מקרקעין אשר כולל לפחות 20 יחידות דיור העונות על הגדרת מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה ואשר - (א) למעלה מ- 50% משטחו הינו נכס מקרקעין לצרכי דיור להשכרה; או (ב) מרבית ההכנסות הצפויות ממנו, נובעות ממקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

"**פרויקט בייזום לדיור להשכרה**" - פרויקט בייזום העומד בהגדרת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי זכות ההצעה הראשונה כאמור לא תחול על פרויקטים של פינוי בינוי קיימים או עתידיים (אף אם רוב או כל יחידות הדיור עונות על הגדרת מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה), ובהתאם פרויקטים של פינוי בינוי יבוצעו על-ידי אאורה.

2.1.1. אאורה תפנה לחברה בהצעה כי היא תרכוש את הנכס החדש, תשקיע בנכס החדש או תתקשר בעסקה החדשה, לפי העניין ("**ההצעה**").

2.1.2. ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטה בקשר עם ההצעה ("**תקופת הסירוב**").

2.1.3. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת בתוך 3 ימי עסקים ממועד החלטת הדירקטוריון בנושא, והחלטת ועדת הביקורת על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה וועדת הביקורת החליטה שלא לאשר את דחיית ההצעה על-ידי החברה, תועבר ההצעה לדיון נוסף של דירקטוריון החברה בתוך 3 ימי עסקים ממועד החלטת ועדת הביקורת, ובמידה וזה ישוב וידחה את ההצעה, תהיה דחייה זו סופית. יובהר, כי במקרה שוועדת הביקורת דחתה את ההצעה או במקרה שדירקטוריון החברה דחה את ההצעה בשנית לאחר שוועדת הביקורת החליטה שלא לאשר את דחיית ההצעה, תהא אאורה רשאית (בין במישרין ובין בעקיפין) לקבל את ההצעה ולהתקשר בעסקה החדשה. יובהר (א) כי החלטות כאמור תתקבלנה בדירקטוריון החברה ללא השתתפות דירקטורים מטעם חברת הניהול; (ב) ככל שתהיה זהות מוחלטת בין חברי דירקטוריון החברה הרשאים להשתתף בהחלטה כאמור לבין חברי ועדת הביקורת, הרי שהחברה לא תידרש להביא את החלטת הדירקטוריון לדיון בוועדת הביקורת, מקום שהדירקטוריון החליט שלא לאשר את קבלת ההצעה והחלטתו תהיה סופית.

2.1.4. בכל מקרה של העדר הענות של דירקטוריון החברה ו/או ועדת הביקורת, לפי העניין, עד לתום התקופות המפורטות לעיל, וזאת מסיבות שאינן תלויות באאורה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה בידי החברה כמפורט לעיל, ואאורה תהא רשאית לקבל את ההצעה ולהתקשר בעסקה החדשה (בין במישרין ובין בעקיפין).

2.1.5. בנוסף, במקרה ובו על אף הענות החברה להצעה לא ישתכלל בתוך 6 חודשים מתום תקופת הסירוב ("**המועד הסופי**") הסכם להשקעה בנכס החדש או לרכישתו ו/או להשקעה בעסקה החדשה בידי החברה (וזאת מסיבות שאינן תלויות באאורה) תהא אאורה רשאית (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה בכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר בסעיף זה לעיל, אשר יבוצע פעם נוספת.

2.1.6. במידה וחלפה תקופה של 6 חודשים ממועד דחיית ההצעה כאמור לעיל (בין בפועל ובין בהעדר הענות) או מן המועד הסופי, לפי העניין ואאורה טרם התקשרה בעסקה החדשה, או במקרה בו תנאי ההצעה ישתנו לאחר דחיית ההצעה או העדר היענות להצעה בידי החברה כאמור, תפנה אאורה לחברה בהצעה חדשה אשר כוללת את התנאים החדשים, והוראות סעיף 2.1 זה יחולו על הצעה כאמור.

2.1.7. כמו כן, במידה וידרשו לעניין אישור ההצעה אישורים מאת אורגנים של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, אזי ידחה המועד הסופי במספר הימים המינימלי הקבוע בדין הדרוש לצורך זימון האורגנים האמורים לצורך אישור הצעה כאמור.

2.2. התחייבות אאורה כאמור בסעיף 2 זה לעיל, תפקע במועד המוקדם מבין: (א) המועד בו תחדל אאורה מלהיות בעלת השליטה בחברת הניהול; או - (ב) המועד בו חברת הניהול תחדל להעמיד שירותים לחברה.

2.3. יובהר, כי במידה ותדחה החברה הצעה כמפורט בסעיף 2.1 לעיל, תפעל החברה בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך 20-101 (גילוי בדבר הסדרי תיחום פעילות) כפי שתהיה בתוקף באותה עת, וככל שהדבר נדרש בה - תדווח על דחיית ההצעה באופן ובפירוט הנדרשים בעמדת הסגל האמורה.

3. <u>זכות ראשונים לחברה לרכישת דירות ושטחי מסחר מאאורה</u>

אאורה מתחייבת בזאת כלפי החברה כי בכפוף להשלמת הנפקת מניותיה של החברה לציבור על פי התשקיף ורישומן למסחר בבורסה, וכל עוד (א) אאורה הינה בעלת השליטה בחברת הניהול; וכן - (ב) חברת הניהול מעניקה לחברה שירותי ניהול על פי הסכם הניהול:

3.1. החל ממועד הפיכת החברה לציבורית ורישום מניותיה למסחר ועד לתום תקופת הזכות (כהגדרתה בסעיף 3.1.6 להלן), הרי שבגין כל פרויקט מגורים (כהגדרתו להלן), אאורה תעניק לחברה זכות ראשונים לרכוש לפחות 40 דירות בפרויקט מגורים, כמפורט להלן:

"**פרויקט מגורים**" – (א) פרויקט המצוי ברשימת הפרויקטים **<u>בנספח 3.1</u>** להסכם זה; או (ב) כל פרויקט מגורים אחר שבבעלותה המלאה של אאורה המצוי בישראל, הכולל מעל 100 יחידות דיור העונות על הגדרת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה ושאינו פרויקט פינוי בינוי.

3.1.1. טרם ביצוע מכירות *pre-sale* של יחידות דיור בפרויקט מגורים, אאורה תפנה לחברה ותציע לה לרכוש לכל הפחות 40 יחידות דיור בפרויקט מתוך המלאי הקיים במועד זה, במחירי *pre-sale*, כפי שיקבע על-ידי אאורה ("**ההצעה**"). ההצעה תכלול את כמות הדירות המוצעות, נתוני הדירות המוצעות כאמור (מיקום ו/או הצמדות) וכן את מחירי הדירות ושיעורי ומועדי התשלום. מחירי ה-*pre-sale* לחברה ישקפו הנחה של 5% או יותר על מחיר המחירון (כהגדרתו לעיל) של אאורה.

למען הסר ספק יובהר, כי אאורה לא תידרש לפנות לחברה בהצעה אלא לאחר שהתקיימו התנאים שלהלן במצטבר: **(1)** יתברר באופן סופי מהן הדירות אשר זכאים להם בעלי הדירות במקרקעין איתם התקשרה אאורה בהסכם (לרבות לאחר שלבעלי הדירות הנ"ל לא עומדת כל זכות לרכישה/לשדרוג/לשנמוך וכיו"ב),ככל שלבעלי הדירות במקרקעין ישנה זכאות כאמור; **(2)** לא תעמוד לכל צד ג' אחר, מכוח הסכם, כל זכות לרכישת דירה בפרויקט **(3)**, יתברר באופן סופי מהן הדירות אשר הרשות המקומית ו/או מי מטעמה זכאים להן, ככל שזכאים להן, מכוח הסכם ו/או תכנית בניין עיר ו/או הדין.

3.1.2. ההצעה תופנה לדירקטוריון החברה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 10 ימי עסקים ממועד ההצעה ("**תקופת הקיבול**").

3.1.3. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד והחלטתו תהיה בלתי מותנית ובכתב. ההחלטה על קבלת ההצעה תהיה לכל הדירות שהוצעו ואאורה לא תהא מחויבת להסכים לקבלת ההצעה ביחס לחלק מהדירות בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת בתוך 3 ימי עסקים ממועד החלטת הדירקטוריון בנושא, והחלטת ועדת הביקורת על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה וועדת הביקורת החליטה שלא לאשר את דחיית ההצעה על-ידי החברה, תועבר ההצעה לדיון נוסף של דירקטוריון החברה בתוך 3 ימי עסקים ממועד החלטת ועדת הביקורת, ובמידה וזה ישוב וידחה את ההצעה, תהיה דחייה זו סופית. יובהר, כי במקרה (א) שוועדת הביקורת דחתה את ההצעה, או- (ב) במקרה שדירקטוריון החברה דחה את ההצעה בשנית לאחר שוועדת הביקורת החליטה שלא לאשר את דחיית ההצעה, או- (ג) שבתוך 3 ימי עסקים ממועד החלטת ועדת הביקורת שלא לדחות את ההצעה, לא התקבלה בידי אאורה החלטת הדירקטוריון לקבל את ההצעה בכתב, תפקע ההצעה ואאורה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה הבלעדי. יובהר (א) כי החלטות כאמור תתקבלנה בדירקטוריון החברה ללא השתתפות דירקטורים מטעם חברת הניהול; (ב) ככל שתהיה זהות מוחלטת בין חברי דירקטוריון החברה הרשאים להשתתף בהחלטה כאמור לבין חברי ועדת הביקורת, הרי שהחברה לא תידרש להביא את החלטת הדירקטוריון לדיון בוועדת הביקורת, מקום שהדירקטוריון החליט שלא לאשר את קבלת ההצעה והחלטתו תהיה סופית.

3.1.4. בנוסף, במקרה ובו על אף הענות החברה להצעה כאמור לא ישתכלל בתוך 14 ימים מתום תקופת הקיבול ("**המועד הסופי**") הסכם לרכישת יחידות הדיור, תפקע ההצעה ואאורה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה הבלעדי.

3.1.5. הגנת מחיר - במקרה בו החברה תקבל את ההצעה ותרכוש יחידות דיור בפרויקט מגורים ולאחר מכן יתברר כי אאורה מכרה בתקופת ה-*pre-sale* יחידות דיור כאמור לצד ג' במחיר נמוך יותר, יעודכן מחיר המכירה של החברה כלפי מטה ("**עדכון מחיר**") בהתאם ובכפוף לאמור להלן. בחינת הצורך בעדכון מחיר תעשה ביחס לדירות שנרכשו על ידי החברה אל מול דירות זהות שנמכרו על ידי אאורה בתקופת ה-*pre-sale*. עדכון המחיר יעשה לפי ממוצע של מחירי המכירה לצד ג' של יחידות דיור זהות בתקופת ה-*pre-sale* לאלו שנרכשו על-ידי החברה, ובלבד שהממוצע כאמור היה נמוך ממחיר הרכישה של דירה זהה על ידי החברה.

בנוסף, במידה והחברה דחתה את ההצעה, ואאורה החליטה לעדכן כלפי מטה את מחירי ה-*pre-sale* של יחידות הדיור שהוצעו לחברה במסגרת ההצעה וזאת טרם ביצוע מכירות *pre-sale* של יחידות דיור בפרויקט בכלל, תפנה אאורה לחברה בהצעה חדשה אשר כוללת את התנאים החדשים, והוראות סעיף 3.1 זה יחולו על הצעה כאמור, למעט שתקופת הקיבול בהצעה חדשה תעמוד על 5 ימים בלבד.

3.1.6. תקופת הזכות – עד לתום 3 שנים ממועד הפיכת החברה לציבורית ורישום מניותיה למסחר, למעט ביחס לפרויקט מגורים המצוי ברשימת הפרויקטים **<u>בנספח 3.1</u>**, אשר ביחס לפרויקט כאמור לא תהא מגבלה לתקופת הזכות (והכל בכפוף להוראות סעיף 3.4 להלן).

3.2. החל ממועד הפיכת החברה לציבורית ורישום מניותיה למסחר ועד לתום תקופת הזכות (כהגדרתה בסעיף 3.2.3 להלן), הרי שבגין כל פרויקט פינוי בינוי-השכרה (כהגדרתו להלן), אאורה תעניק לחברה זכות ראשונים לרכוש את **כל** יחידות הדיור להשכרה בפרויקט פינוי בינוי-השכרה (כהגדרתו להלן), והכל בכפוף לכל דין.

"**יחידות דיור להשכרה**" – יחידות דיור המיועדות להשכרה במסגרת פרויקט פינוי בינוי, העונות על הגדרת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

"**פרויקט פינוי בינוי-השכרה**"– פרויקט פינוי בינוי כהגדרתו בסעיף 1.4.6 וכן (א) פרויקט המצוי ברשימת הפרויקטים **<u>בנספח 3.2</u>** להסכם זה; או (ב) כל פרויקט פינוי בינוי שבבעלותה המלאה של אאורה המצוי בישראל, הכולל יחידות דיור להשכרה.

3.2.1. טרם ביצוע מכירות *pre-sale* של יחידות דיור להשכרה בפרויקט פינוי בינוי, אאורה תפנה לחברה ותציע לה לרכוש את כל יחידות הדיור להשכרה בפרויקט, במחירי *pre-sale*, כפי שיקבע על-ידי אאורה ("**ההצעה**"). ההצעה תכלול את נתוני הדירות להשכרה (מיקום ו/או הצמדות) וכן את מחירי הדירות ושיעורי ומועדי התשלום. מחירי ה-*pre-sale* לחברה ישקפו הנחה של 5% או יותר על מחיר המחירון (כהגדרתו לעיל) של אאורה.

למען הסר ספק יובהר, כי אאורה לא תידרש לפנות לחברה בהצעה אלא לאחר שהתקיימו התנאים שלהלן במצטבר: **(1)** יתברר באופן סופי מהן הדירות אשר זכאים להם בעלי הדירות במקרקעין איתם התקשרה אאורה בהסכם (לרבות לאחר שלבעלי הדירות הנ"ל לא עומדת כל זכות לרכישה/לשדרוג/לשנמוך וכיו"ב), ככל שלבעלי הדירות במקרקעין ישנה זכאות כאמור; **(2)** לא תעמוד לכל צד ג' אחר, מכוח הסכם, כל זכות לרכישת דירה בפרויקט **(3)**, יתברר באופן סופי מהן הדירות אשר הרשות המקומות ו/או מי מטעמה זכאים להן, ככל שזכאים להן, מכוח הסכם ו/או תכנית בניין עיר ו/או הדין.

3.2.2. הוראות סעיפים 3.1.2 עד 3.1.4 לעיל, יחולו בהתאמה על הוראות סעיף 3.2 זה.

3.2.3. במידה והחברה דחתה את ההצעה, ואאורה החליטה לעדכן כלפי מטה את מחירי ה-*pre-sale* של יחידות הדיור להשכרה בפרויקט וזאת טרם ביצוע מכירות *pre-sale* של יחידות דיור להשכרה בפרויקט בכלל, תפנה אאורה לחברה בהצעה חדשה אשר כוללת את התנאים החדשים, והוראות סעיף 3.2 זה יחולו על הצעה כאמור, למעט שתקופת הקיבול בהצעה חדשה תעמוד על 5 ימים בלבד.

3.2.4. תקופת הזכות - עד לתום 3 שנים ממועד הפיכת החברה לציבורית ורישום מניותיה למסחר, למעט ביחס לפרויקט מגורים המצוי ברשימת הפרויקטים **<u>בנספח 3.2</u>** אשר ביחס לפרויקט כאמור לא תהא מגבלה לתקופת הזכות (והכל בכפוף להוראות סעיף 3.4 להלן).

3.3. החל ממועד הפיכת החברה לציבורית ורישום מניותיה למסחר ועד לתום תקופת הזכות (כהגדרתה בסעיף 3.2.3 להלן), הרי שבגין יחידות מסחר בפרויקט המצוי ברשימת הפרויקטים **<u>בנספח 3.3</u>** להסכם זה, אאורה תעניק לחברה זכות ראשונים לרכוש את יחידות המסחר בפרויקט, והכל בכפוף לכל דין.

3.3.1. טרם הצעה לצד שלישי של יחידות המסחר בפרויקט, אאורה תפנה לחברה ותציע לה לרכוש את כל יחידות המסחר בפרויקט, במחיר הזהה לשווי יחידות המסחר כפי שיקבע על ידי מעריך שווי שייבחר על ידי אאורה ("**ההצעה**"). ההצעה תכלול את נתוני יחידות המסחר (מיקום ו/או הצמדות), מחיר ומועדי התשלום.

למען הסר ספק יובהר, כי אאורה לא תידרש לפנות לחברה בהצעה אלא לאחר שלא תעמוד לכל צד ג' אחר, מכוח הסכם או דין, כל זכות לרכישת יחידות המסחר בפרויקט.

3.3.2. הוראות סעיפים 3.1.2 עד 3.1.4 לעיל, יחולו בהתאמה על הוראות סעיף 3.3 זה.

3.3.3. במידה והחברה דחתה את ההצעה, ואאורה תבקש למכור את יחידות המסחר לצד ג' במחיר הנמוך מהמחיר שהוצע לחברה במסגרת ההצעה כאמור לעיל, האורה תידרש לפנות ראשית לחברה בהצעה מעודכנת אשר תכלול את המחיר המעודכן המבוקש, והוראות סעיף 3.2 יחולו על ההצעה המעודכנת כאמור, למעט שתקופת הקיבול בהצעה המעודכנת תעמוד על 5 ימים בלבד.

3.3.4. תקופת הזכות - לא תהא מגבלה לתקופת הזכות (והכל בכפוף להוראות סעיף 3.4 להלן).

3.4. התחייבות אאורה ליתן זכות ראשונים כאמור בסעיפים 3.1 עד 3.3 לעיל, תפקע במועד המוקדם מבין: (א) המועד בו תחדל אאורה מלהיות בעלת השליטה בחברת הניהול; או - (ב) המועד בו חברת הניהול תחדל להעמיד שירותים לחברה.

4. <u>זכות שימוש בשם אאורה</u>

4.1. אאורה מתחייבת בזאת כלפי החברה כי בכפוף להשלמת הנפקת מניותיה של החברה לציבור על פי התשקיף ורישומן למסחר בבורסה, וכל עוד (א) אאורה הינה בעלת השליטה בחברת הניהול; וכן - (ב) חברת הניהול מעניקה לחברה שירותי ניהול על פי הסכם הניהול:

4.1.1. אאורה מעניקה לחברה, ללא תמורה, את הזכות לעשות שימוש בשם "אאורה", כחלק מפעילותה השוטפת של החברה כקרן להשקעות במקרקעין, ובכפוף לתיאום מראש עם אאורה.

4.2. החברה מתחייבת בזאת כלפי אאורה, כדלקמן:

4.2.1. כי לא תעביר או תמחה את הזכות לעשות שימוש בשם "אאורה".

4.2.2. כי במועד סיומו של הסכם הניהול מכל סיבה שהיא או במועד בו אאורה תחדל להיות בעלת השליטה בחברת הניהול, החברה תחדל לעשות שימוש בשם "אאורה" ותפעל להחלפת שם החברה בשם שאינו כולל את המילה "אאורה" וזאת בתוך 3 חודשים ממועד סיום הסכם הניהול.

5. <u>בוררות</u>

5.1. במקרה של תביעות, דרישות וחילוקי דעות שיתגלעו בין הצדדים בקשר לפירושו, יישומו, ביצועו, תקפותו, בטלותו, אכיפתו של הסכם זה וכל הנובע הימנו (להלן: "**מחלוקת**"), יהיה רשאי כל אחד מהצדדים לפנות להליך בוררות. במקרה כאמור, תועבר המחלוקת באופן בלעדי להכרעתו של בורר. אין בפניה של צד כלשהו לבורר כדי לפטור אותו מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה וזאת עד להחלטת הבורר בעניין. זהות הבורר תקבע בהסכמת הצדדים בכתב בתוך שבעה (7) ימים מהמועד שבו יודיע צד למשנהו בכתב על הצורך במינוי בורר, ובהעדרה של הסכמה כזו זהותו תקבע על ידי המוסד הישראלי לבוררות עסקית ובמקרה של אי יכולת/מניעה מצד המוסד לקביעת הזהות כאמור, זהות הבורר תקבע על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו ;

5.2. הבורר יהא כפוף לדין המהותי ואולם יהא פטור מדיני הראיות וסדרי הדין הנהוגים בבתי משפט והוא יהא חייב לנמק את פסקו בכתב. הבורר יהיה מוסמך ליתן צווי ביניים ובכלל זה צו מניעה, צו אכיפה וכל צו אחר שבית המשפט מוסמך ליתן. מוסכם בזאת כי הבורר יקבע מי מהצדדים יישא בעלויות הבורר.

5.3. דין הוראות סעיף זה כדין הסכם בוררות בין הצדדים. הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח - 1968, לרבות התוספת לו יחולו הן על הבורר והן על הליכי הבוררות.

6. <u>שונות</u>

6.1. הצדדים אינם רשאים להמחות את זכויותיהם על פי הסכם זה ללא קבלת הסכמת הצד השני לכך מראש ובכתב, למעט אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

6.2. הסכם זה ממצה את הסכמות הצדדים ובא במקום כל הסכמה ו/או הבנה ו/או הסכם קודם שנערך בין הצדדים וגובר עליו.

6.3. כל תוספת ו/או שינוי להסכם זה יהיו בני תוקף אך ורק אם ייעשו בכתב ובחתימת הצדדים.

6.4. שינוי או ויתור ו/או הימנעות מצד מי מהצדדים לעמוד על זכויותיהם בכל מקרה של הפרת התחייבויות הצד השני ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה, לא ימנעו מאותו צד לדרוש מהצד השני בכל עת למלא התחייבויות שהופרו, ולא יימנעו אפשרות של דרישה ו/או תביעה במקרים אחרים ו/או במועדים אחרים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אאורה השקעות בע"מ

אאורה ריט בע"מ

נספח 3.1

1. ההסתדרות ט', גבעתיים
2. אחימאיר, תל אביב
3. אבן יהודה, אבן יהודה
4. אשכנזי, יהוד מונסון
5. גני ליבנה, תל אביב
6. רחבת האורן, קרית אונו
7. סאלד, הו השרון
8. ויצמן, יהוד מונסון
9. נווה ישראל, הרצליה
10. מרגולין, נס ציונה
11. הטייסים, נס ציונה
12. סוקולוב, רמת השרון
13. הקצין סילבר, ירושלים
14. חנקין, חולון
15. קוגל, חולון
16. רמת השרון שלב ב', רמת השרון
17. טייסים, תל אביב
18. מגדים, רמת גן
19. המאבק, גבעתיים

נספח 3.2

1. דפנה

נספח 3.3

1. סיטי חדרה, שלב ב'

נספח ז6'

הסכם שירותי ייזום

הסכם שירותי ייזום

שנערך ונחתם ביום 20 לחודש דצמבר 2020

בין: **אאורה ניהול ריט בע"מ, ח.פ. 516137395**
מרח' מנחם בגין 132
תל אביב
(להלן: "**חברת הניהול**")

מצד אחד;

לבין: **אאורה ריט בע"מ, ח.פ 516139813**
מרח' מנחם בגין 132
תל אביב
(להלן: "**החברה**")

מצד שני;

הואיל והחברה עתידה לפעול ולבצע השקעות בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני1 לפקודת מס הכנסה, ובמסגרת פעילותה כאמור היא עשויה ליזום פרויקטים לדיור להשכרה העומדים בהגדרת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה בפקודה ("**פרויקטים לדיור להשכרה**");

והואיל ובין הצדדים נחתם הסכם שירותי ניהול, לפיו תעניק חברת הניהול לחברה שירותי ניהול בתחום פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין, הכל כמפורט שם ("**הסכם שירותי הניהול**");

והואיל והחברה מעוניינת בקבלת שירותי ייזום (כהגדרתם להלן) בתחום הפעילות של ייזום פרויקטים לצרכי דיור להשכרה ("**תחום הפעילות**") מאת חברת הניהול, וחברת הניהול הסכימה להעניק לחברה שירותי ייזום, הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל וברצון הצדדים לקבוע, להסדיר ולהגדיר את מערכת היחסים ביניהם, בכל הנוגע לשירותי הייזום;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. **מבוא**

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויקראו עימו כאחד.

1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה וחלוקת הסכם זה לסעיפים ולסעיפי משנה הינן לצורך הנוחות בלבד, ולא תשמשנה לצורך פרשנותו.

1.3. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין האמור בתשקיף החברה מכוחו הונפקו מניות החברה לראשונה (IPO) ("**התשקיף**"), יגברו ההוראות המתוארות בתשקיף.

2. **שירותי הייזום**

2.1. החברה מוסרת בזאת לחברת הניהול, וחברת הניהול מקבלת בזאת על עצמה, לספק לחברה שירותי ייזום לחברה באופן שהחל ממועד השלמת הנפקת מניותיה של החברה לציבור על פי התשקיף, יינתנו השירותים המפורטים להלן, מקום בו החליטה החברה על ביצוע פרויקט לדיור להשכרה:

2.1.1. ליווי תכנון הפרויקט עד להקמתו – בחירת אדריכלים ויועצים מקצועיים אחרים, ניהול תכנון הפרויקט, ניהול תהליכי השבחת הקרקע (ככל שניתן ויידרש), קידום תהליכי רישוי והוצאת היתרים לפרויקט, ניהול תהליך התכנון מול יועצי תחזוקה, ניהול מכרז קבלנים, בחירת קבלנים וניהול משא ומתן מול הקבלן, ניהול עבודות הביצוע של הקבלן;

2.1.2. ניהול הקמת הפרויקט – ניהול חוזה הקבלן והוצאת תשלומים, ניהול הפיקוח על עבודות הקבלן, הוצאת טופס 4 ואישור אכלוס לפרויקט, ניהול תקופת הבדק לפרויקט, ניהול קידום שיווק ופרסום הפרויקט.

2.1.3. ניהול עליון – ניהול כללי של כל תהליך הייזום;

2.1.4. למען הסר ספק מובהר בזאת: (א) שירותי הייזום אינם כוללים העמדת מנהל פרויקט (המהנדסים האחראים לניהול ופיקוח הנדסי של הפרויקט) מטעם חברת הניהול. מנהלי הפרויקטים יאותרו ויומלצו על ידי חברת הניהול, והחברה תשכור אותם על חשבונה; (ב) החברה הינה האחראית הבלעדית ליזום הפרויקטים, למעט שירותי היזום כמפורט בסעיף 2 לעיל והיא תישא בעלות הקמת הפרויקט. יובהר, כי חברת הניהול לא תדרש לבצע על חשבונה מכוח הסכם הניהול, פעולות הנדרשות לייזום פרויקטים, אלא אם כן אלו נעשו מכוח שירותי הייזום על פי הסכם זה.

2.2. יובהר, כי ההחלטה על ביצוע פרויקט שיומלץ על ידי חברת הניהול, תתקבל בדירקטוריון החברה ללא השתתפות הדירקטורים מטעם חברת הניהול.

3. בוטל

4. בוטל

5. **<u>הצהרות והתחייבויות חברת הניהול</u>**

חברת הניהול מצהירה ומתחייבת בזאת:

5.1. כי הינה רשומה ברשם החברות, ומנהלת עסקיה על פי הדין בישראל.

5.2. כי הינה משמשת כקבלן עצמאי. בין חברת הניהול ו/או מי מטעמה ו/או מי מעובדיה, לבין החברה, לא מתקיימים ולא יתקיימו, בדרך כלשהי, יחסי עובד ומעביד מכח הסכם זה. הצדדים מסכימים כי זהו תנאי מרכזי ויסודי בהתקשרות ביניהם.

5.3. כי הינה בעלת הידע, הניסיון, המשאבים, האמצעים והכישורים הנדרשים לצורך מתן שרותי הייזום ולביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה.

5.4. אין מניעה, מכוח כל דין ו/או הסכם, להתקשרות חברת הניהול בהסכם זה ולמילוי התחייבויות חברת הניהול על פיו ואין בהתקשרות זו משום הפרה של התחייבות אחרת ו/או קודמת, מפורשת או מכללא, של חברת הניהול לפי כל הסכם ו/או כל דין.

5.5. למעט הענקת השירותים לחברה בהתאם להוראות הסכם זה והסכם שירותי הניהול או כפי שיוסכם בין הצדדים לאחר חתימת הסכם זה, לא לעסוק בכל עיסוק אחר כל עוד הסכם הייזום בתוקף.

5.6. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע, בתיאום מראש עם החברה, נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע שירותי הייזום וכן לשנותם מעת לעת, בתיאום מראש עם החברה, ובלבד שהנהלים יעלו בקנה אחד עם הסכם הייזום ועם מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

5.7. כי לא תעמיד את עצמה ולא תהיה במצב העלול ליצור ניגוד אינטרסים או עניין אישי, במישרין או בעקיפין, בינה לבין החברה, עסקיה ובמסגרת מתן שירותי הייזום על ידיה לחברה.

5.8. שלא לבצע ולגרום לכך שמי מטעמה לא יבצעו פעולה המהווה הפרת חובת אמונים כלפי החברה. כמו כן, במשך תקופת ההתקשרות על-פי הסכם הייזום, חברת הניהול או מי מטעמה לא יקבלו כל תשלום או טובת הנאה אחרת, מכל צד שלישי בקשר עם השירותים שהם מעניקים לחברה על פי הסכם הייזום. להסרת ספק מובהר, כי עובדים של חברת הניהול או נותני שירותים לחברת הניהול עשויים לקבל שכר או תגמול מאאורה בקשר עם השירותים שהם מעניקים לחברה על פי הסכם הייזום, וכן כי אאורה מקבלת שכר מחברת הניהול בגין שירותים שהיא מעניקה לחברת הניהול לצורך ביצוע הסכם הייזום.

5.9. חברת הניהול תערוך ותקיים על חשבונה, את כל הביטוחים הנדרשים על פי דין ו/או בהתאם לדרישתה הסבירה של החברה ולפי חוות דעתו המקצועית של יועץ הביטוח של החברה (לרבות ביטוח אחריות מקצועית), לצורך מתן שירותי הייזום על פי הסכם זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין.

6. **<u>דמי ניהול הייזום</u>**

6.1. בתמורה לשירותי הייזום, ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול ייזום בסכום כפי שיקבע בסעיף "התקורה" בטבלת העלויות בדוח האפס (0) של השמאי המלווה מטעם הגוף הפיננסי המלווה, שלא יעלה על שיעור של 3% מסך עלויות ההקמה (הביצוע) של הפרויקט ("**דמי ניהול הייזום**" ו- "**הבנק המלווה**", בהתאמה) וכפי שיעודכן מעת לעת.

מובהר, כי אם וככל שלחברה תינתן האפשרות לבחור את השמאי מטעם הבנק המלווה, הרי שזהותו תאושר על ידי דירקטוריון החברה ללא השתתפות הדירקטורים מטעם חברת הניהול.

6.2. מועד תשלום דמי ניהול הייזום לחברת הניהול יהיה בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט כמקובל בפרויקטים מעין אלו, ובכפוף לאישור השמאי מטעם הבנק המלווה.

6.3. לכל תשלום בגין דמי ניהול הייזום יתווסף מע"מ כדין במועד התשלום וכנגד המצאת חשבונית מס כדין.

6.4. מובהר בזאת, כי פרט לאמור בהסכם זה במפורש לא יגיעו לחברת הניהול ו/או למי מטעמה, כל תשלומים, תנאים, הטבות או זכויות נוספות כלשהן מהחברה, בין בכסף או בין בשווה כסף בגין שירותי הייזום.

6.5. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי דמי ניהול הייזום אינם פונקציה של שעות העבודה שיושקעו על-ידי נותני השירותים מטעם חברת הניהול, של התמהיל הפנימי של השירותים ונותני השירותים או זהות נותני השירותים.

6.6. למען הסר ספק מובהר, כי תשלום דמי ניהול הייזום הינו בנוסף לתשלום דמי הניהול מכוח הסכם שירותי הניהול ואינו גורע מהם.

7. **<u>נשיאה בעלויות, תשלומים והוצאות</u>**

7.1. החברה תישא בעלויות הקמת הפרויקט, בתשלומים לרשויות, ספקים ולצדדי ג' (כגון אך לא רק, משרדי פרסום, שיווק ומכירות, חברות מדיה ותקשורת וכיוצ"ב) וכן בהוצאות שכר טרחה שישולמו לצדדי ג' והחזר הוצאות המשולמות לצדדי ג' (כגון אך לא רק, עורכי דין, שמאים, מהנדסים, אדריכלים, מתווכים, יועצי מס וכיוצ"ב).

7.2. מבלי לגרוע באמור לעיל, החברה תישא בעלויות הנדרשות לצורך ייזום הפרויקטים, אשר אינם נכללים בשירותי ניהול הייזום, ובכלל זה בעלויות עובדים של החברה ו/או של חברת הניהול אשר יועסקו בייזום הפרויקט.

7.3. השתתפות בהחזר הוצאות

7.3.1. חברת הניהול תהא זכאית להחזר מהחברה לסך השווה להוצאות הישירות בסכום סביר שיוצאו על ידה לקידום עסקי החברה, במסגרת מתן שירותי הייזום, וזאת בהתאם לנוהל החזר הוצאות שיאושר על ידי דירקטוריון החברה (ללא תקרה). ועדת הביקורת של החברה תבחן (בדיעבד) את החזר ההוצאות מעת לעת ולפי שקול דעתה (אך לא פחות מאחת לשנה קלנדרית).

7.3.2. החברה תשלם לחברת הניהול את החזרי ההוצאות בגין כל חודש עד לתום החודש העוקב וזאת כנגד חשבונות מפורטים וחשבוניות מס ערוכות כדין שתוצגנה על ידי חברת הניהול.

8. בוטל

9. **<u>העדר יחסי עובד ומעביד</u>**

הוראות סעיף 9 להסכם הניהול, יחולו במלואן ובהתאמה על הסכם זה.

10. **<u>תקופת ההסכם</u>**

10.1. הסכם הייזום ייכנס לתוקפו החל מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית ויעמוד בתוקפו כל עוד הסכם הניהול בין החברה לבין חברת הניהול בתוקף (לרבות הארכתו, אם וככל שיוארך) .

10.2. הסתיים הסכם הניהול מכל סיבה שהיא, יסתיים במקביל תוקפו של הסכם זה למעט בקשר עם שירותי ייזום שחברת הניהול החלה כבר לתת לפרויקטים של החברה. בהתאם, עם סיום הסכם הייזום עקב סיום הסכם הניהול, חברת הניהול לא תיתן שירותי ייזום לפרויקטים חדשים של

החברה לדיור להשכרה, אך תמשיך ליתן את שירותי הייזום בגין כל פרויקט שבגינו התחילה כבר ליתן שירותי ייזום מכוח הסכם זה, והוראות הסכם זה ימשיכו לחול על פרויקט כאמור.

10.3. צד להסכם יהא רשאי להביא הסכם זה לכדי סיום (ולרבות מתן שירותי הייזום בגין פרויקט קיים) בהתקיים כל אחד מהמקרים כמפורט בסעיף 10.3.1 להסכם הניהול.

10.4. החברה תהיה רשאית להפסיק את הסכם הייזום לאלתר (ולרבות מתן שירותי הייזום בגין פרויקט קיים), ללא צורך במתן הודעה מראש, בקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים בסעיף 10.4 להסכם שירותי הניהול ויחולו הוראות הסעיף האמור.

10.5. במקרה בו לא הושלמה הנפקת מניותיה של החברה לציבור על פי התשקיף ולא נרשמו מניותיה למסחר בבורסה בתוך 180 ימים ממועד חתימת הסכם זה, יפקע ההסכם מבלי שלמי מהצדדים תהיה טענה בשל כך.

11. **<u>שמירת סודיות</u>**

11.1. הוראות סעיף 11 להסכם הניהול בקשר עם שמירת סודיות על ידי חברת הניהול, יחולו בהתאמה בהסכם זה בקשר עם מתן שירותי הייזום.

12. **<u>שיפוי</u>**

12.1. הוראות סעיף 12.3 להסכם הניהול בקשר עם פטור ושיפוי עובדי חברת הניהול, יחולו בהתאמה בהסכם זה גם בקשר עם מתן שירותי הייזום.

13. **<u>בוררות</u>**

13.1. הוראות סעיף 13 להסכם הניהול, יחולו במלואן ובהתאמה על הסכם זה.

14. **<u>שונות</u>**

14.1. הצדדים אינם רשאים להמחות את זכויותיהם עפ"י הסכם זה ללא קבלת הסכמת הצד השני לכך מראש ובכתב, למעט אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

14.2. הסכם זה ממצה את הסכמות הצדדים ובא במקום כל הסכמה ו/או הבנה ו/או הסכם קודם שנערך בין הצדדים וגובר עליו.

14.3. כל תוספת ו/או שינוי להסכם זה יהיו בני תוקף אך ורק אם ייעשו בכתב ובחתימת הצדדים.

14.4. שינוי או ויתור ו/או הימנעות מצד מי מהצדדים לעמוד על זכויותיהם בכל מקרה של הפרת התחייבויות הצד השני ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה, לא ימנעו מאותו צד לדרוש מהצד השני בכל עת למלא התחייבויות שהופרו, ולא יימנעו אפשרות של דרישה ו/או תביעה במקרים אחרים ו/או במועדים אחרים.

14.5. כתובות הצדדים הן כאמור במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום אל צד מן הצדדים לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו נתקבלה כעבור 72 שעות מיום קבלת אישור בגין מסירתה בבית

הדואר, או אם נמסרה אישית - במועד מסירתה, ואם נמסרה בפקסימיליה - ביום העסקים הראשון שלאחר שיגורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אאורה ניהול ריט בע"מ	**אאורה ריט בע"מ**

פרק 7 - ניהול החברה: דירקטורים ונושאי משרה בכירה

7.1 דירקטוריון החברה

7.1.1 להלן פרטים אודות הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה, נכון למועד התשקיף:[1]

	יעקב אטרקצ'י	אור הרפז	טל אלדרוטי	לימור עציוני	צבי גרינוולד	מוטי גמיש
תפקיד בחברה:	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	דירקטור	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
מספר זיהוי:	022452270	066488115	058694001	028542439	00792036	061277034
שנת לידה:	1966	1984	1964	1971	1942	1982
מען להמצאת כתבי בי-דין:	דרך מנחם בגין 132, מגדל עזריאלי המשולש - קומה 40, תל אביב.	דרך מנחם בגין 132, מגדל עזריאלי המשולש - קומה 40, תל אביב.	רח' אבטליון 3 הרצליה, 4647603	הנחל 457, מושב מבוא ביתר, 9987800	אליהו ברלין 9/16, תל אביב 96584	אלכסנדריון 1, ירושלים
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	לא	לא	ביקורת, תגמול ומאזן	ביקורת ותגמול	ביקורת, תגמול ומאזן	ביקורת, תגמול ומאזן
האם הוא דירקטור בלתי תלוי/דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	דח"צ בעל כשירות מקצועית	דח"צית בעלת כשירות מקצועית	דח"צ בעל מומחיות חשבונאית פיננסית	דח"צ בעל מומחיות חשבונאית פיננסית
האם הוא עובד של התאגיד, של חברה בת שלו או של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	כן	כן	לא	לא	לא	לא
התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור:	14.1.2020	15.1.2020	26.8.2020	26.8.2020	26.8.2020	30.8.2020

[1] יצוין, כי עם ובכפוף להשלמת הנפקת מניות החברה על פי תשקיף זה, בכוונת החברה להביא את מינויים של הדירקטורים החיצוניים לאישור האסיפה הכללית, כמתחייב על פי דין.

השכלתו:	עו"ד, בעל תואר ראשון במשפטים, כלכלה ומדעי המדינה. תואר שני במנהל ציבורי ושלטון מקומי.	שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון במדעי המדינה ומזרח אסיה.	שמאי מקרקעין ; בעל תואר ראשון במנהל עסקים ; בוגר קורס דירקטורים	עו"ד בהכשרתה. פרופסור למשפטים ובוגרת תואר ראשון, שני ושלישי במשפטים מהאוניברסיטה העברית.	בוגר תואר ראשון בכלכלה וסטטיסטיקה מהאוניברסיטה העברית ; לימודים לתואר שני בכלכלה ומנהל עסקים באוניברסיטה העברית (לא הושלמו) ; קורס דירקטורים ונושאי משרה בכירים בתאגידים, אוניברסיטת תל אביב.	בוגר תואר ראשון (B.A) במנהל עסקים, פרסום ותקשורת שיווקית ; בוגר תואר שני (M.B.A)במנהל עסקים.
התעסקותו וחברותו בדירקטוריונים בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל אאורה ; דירקטור בחברת ס.י אבן החדשה בע"מ ; דירקטור בחברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ; דירקטור בחברת אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ ; דירקטור בחברת אאורה-אם. אן. ג'י התחדשות עירונית בע"מ ; דירקטור בחברה אאורה – אמ. אנ. ג'י נס ציונה בע"מ ; דירקטור בחברת אאורה אם. אן. ג' בטייסים (2018) בע"מ.	מנהל אגף פיתוח עסקי באאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ; דירקטור בחברת הרפז מנוף ליזמות בע"מ ; דירקטור בחברת אאורה-אם. אן. ג'י התחדשות עירונית בע"מ ; דירקטור בחברה אאורה – אמ. אנ. ג'י נס ציונה בע"מ ; דירקטור בחברת אאורה אם. אן. ג' בטייסים (2018) בע"מ.	דירקטור וחבר ועדת השקעות בחברת ביטוח ; ראש ההתמחות בלימודי שמאות מקרקעין, בבית הספר לכלכלה, המסלול האקדמי, המכללה למנהל ; עד אמצע שנת 2017 : השמאי הממשלתי הראשי, ראש אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, וחבר מועצת שמאי המקרקעין.	חוקרת אורחת, המכון למחקרי ביטחון לאומי INSS ; פרופסור חבר במרכז האקדמי שערי מדע ומשפט ; דיקאנית בית הספר למשפטים, סגנית דיקאן בית הספר למשפטים, מרצה בכירה, ראש בית הדין המשמעתי וחברת מועצה האקדמאית הגבוהה במרכז האקדמי שערי מדע ומשפט ; מרצה מן החוץ, המרכז האקדמי למשפט ועסקים רמת גן ; חברה בוועדת איתור מועמדים למשרות בכירות, משרד המשפטים ; שופטת בבית הדין העליון של איגוד הכדורסל.	יו"ר דירקטוריון קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ ; חבר ועדת השקעות וועדת אשראי עמיתים במנורה מבטחים ביטוח בע"מ ; דירקטור בחברת צבי גרינוולד נדל"ן בע"מ.	דירקטור בחברת ממן-מסופי מטען וניטול בע"מ ; דירקטור בחברת אל על נתיבי אויר לישראל בע"מ.
האם הוא, לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא

האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	לא	לא	לא	כן	כן

7.2 <u>נושאי משרה בכירה בחברה</u>

7.2.1 להלן פרטים אודות נושאי משרה בכירה בחברה, אשר אינם מכהנים כדירקטורים בדירקטוריון החברה:

שם נושא המשרה הבכירה	מוטי אמיגה
מספר זהות	032787582
תחילת כהונה	עם השלמת ההצעה הראשונה לציבור והפיכת החברה לחברה ציבורית
תאריך לידה	30.10.1978
תפקידו בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	חשב החברה;
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה או נושא משרה בכירה	לא
השכלה	B.A במנהל עסקים (התמחות בחשבונאות) מהמסלול האקדמי המכללה למנהל; בעל רישיון ראיית חשבון מטעם מועצת רואי החשבון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	בעל משרד רואה חשבון עצמאי
האם הוא מורשה חתימה עצמאי	לא

7.2.2 יצוין, כי לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית, ימנה דירקטוריון החברה מבקר פנימי, בהתאם להוראות חוק החברות.

7.3 <u>מורשי חתימה עצמאיים</u>

נכון למועד התשקיף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

7.4 <u>הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון</u>[2]

להלן תיאור תמציתי של הוראות התקנון[3] המתייחסות לדירקטוריון החברה, הכולל, בין היתר, את ההוראות בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן. בנוסף, יפורטו עיקרי ההוראות מהתקנון ביחס לנושאי המשרה בחברה.

התיאור התמציתי כאמור לעיל אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון (מצ"ב כנספח לפרק 4 לתשקיף).

מובהר, כי הוראות התקנון כפופות להוראות החלק השישי לחוק החברות ולכל דין אחר.

7.4.1 <u>מספר הדירקטורים, דרכי מינויים, כהונתם וסיומה</u>

לפירוט ראו סעיפים 96 עד 101 לתקנון החברה, המצ"ב כנספח 4א' לפרק 4 לתשקיף.

[2] הוראות התקנון המתוארות בפרק זה תכנסנה לתוקף באופן אוטומטי לפני הרישום למסחר של ניירות הערך של החברה המוצעים על פי תשקיף זה, ועם היוודע תוצאות המכרז לציבור לפיהן התקיימו הדרישות לרישום למסחר.

[3] במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין הוראות קוגנטיות הקבועות בחוק החברות, תגברנה ההוראות בחוק החברות.

7.4.2 <u>דירקטורים חליפים</u>

לפירוט ראו סעיף 102 לתקנון החברה, המצ"ב כנספח 4א' לפרק 4 לתשקיף.

7.4.3 <u>שכר הדירקטורים</u>

לפירוט ראו סעיף 104 לתקנון החברה, המצ"ב כנספח 4א' לפרק 4 לתשקיף.

7.4.4 <u>סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו</u>

לפירוט ראו סעיפים 105 עד 109 לתקנון החברה, המצ"ב כנספח 4א' לפרק 4 לתשקיף.

7.4.5 <u>מינוי ועדות הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן</u>

לפירוט ראו סעיף 112 לתקנון החברה, המצ"ב כנספח 4א' לפרק 4 לתשקיף.

7.4.6 <u>פעולות הדירקטוריון, יושב ראש הדירקטוריון וישיבות הדירקטוריון</u>

לפירוט ראו סעיפים 113 עד 127 לתקנון החברה, המצ"ב כנספח 4א' לפרק 4 לתשקיף.

7.4.7 <u>מנכ"ל החברה</u>

לפירוט ראו סעיפים 130 עד 134 לתקנון החברה, המצ"ב כנספח 4א' לפרק 4 לתשקיף.

7.4.8 <u>נושאי משרה</u>

לפירוט ראו סעיפים 135 עד 137 לתקנון החברה, המצ"ב כנספח 4א' לפרק 4 לתשקיף.

7.4.9 <u>תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות</u>

לפירוט ראו סעיפים 138 עד 141 לתקנון החברה, המצ"ב כנספח 4א' לפרק 4 לתשקיף.

7.4.10 <u>פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה ודירקטורים</u>

לפירוט ראו סעיפים 144 עד 150 לתקנון החברה, המצ"ב כנספח 4א' לפרק 4 לתשקיף.

7.4.11 <u>חברת הניהול</u>

לפירוט ראו סעיפים 192 עד 199 לתקנון החברה, המצ"ב כנספח 4א' לפרק 4 לתשקיף.

7.5 <u>פרטים נוספים</u>

7.5.1 <u>עורכי הדין של ההנפקה</u>

עמית, פולק, מטלון ושות' – מרחוב ראול ולנברג 18, תל אביב 6971915.

7.5.2 <u>רואי החשבון של החברה</u>

ליאון אורליצקי ושות' – מרחוב דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201.

7.5.3 <u>כתובת משרדה הרשום של החברה</u>

דרך מנחם בגין 132, מגדל עזריאלי המשולש, קומה 40, תל אביב.

פרק 8: בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

החברה הוקמה בינואר 2020, לפיכך לא שולמו תגמולים כלשהם בשתי שנות הכספים שקדמו למועד פרסום התשקיף. ממועד הקמתה ועד למועד פרסום התשקיף החברה לא התקשרה בהסכמים עם נושאי משרה למעט הסכם ניהול והסכם למתן שירותי חשבות.[1]

להלן פירוט התגמולים שניתנו וכל ההתחייבויות למתן תגמולים, בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ועד סמוך למועד פרסום התשקיף, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה (לפי העניין):

פרטי מקבל התגמולים			תגמול בעבור שירותי (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	ריבית	דמי שכירות	החזר הוצאות	
חברת הניהול	חברת הניהול של החברה	—	100%[2]	—	—	—	0[3]	—	—	—	—	0[4]	0
מוטי אמיגה	חשב*	33.3%	--	—	—	—	0[5]	—	—	—	—	—	0
אור הרפז	דירקטור	--	--	0[6]	—	—	—	—	—	—	—	—	0

[1] יובהר, כי החל מהדוח השנתי הראשון שתפרסם, תיישם החברה את הקבוע בתקנה 21 לתקנות הדוחות במסגרת דוחותיה השנתיים, ותיתן בו גילוי לשכר נושאי המשרה בה, המקבלים את גמולם מחברת הניהול, כנדרש בתקנה האמורה.

[2] נכון למועד התשקיף, חברת הניהול מחזיקה 100 מניות של החברה שהינם 100% מהונה המונפק והנפרע של החברה. לפרטים אודות החזקות בניירות הערך של החברה מיד לאחר השלמת ההצעה על פי תשקיף זה, ראו סעיף 3.3.2 לפרק 3 לתשקיף.

[3] חברת הניהול זכאית לדמי ניהול שנתיים שייגזרו מסך שווי נכסי הנדל"ן של החברה כמפורט בסעיף 6 לנספח 6א' המצורף לפרק 6 לתשקיף.

[4] בהתאם להסכם הניהול וכפוף לנוהל החזר ההוצאות שיאושר על-ידי דירקטוריון החברה, חברת הניהול תהא זכאית להחזר מהחברה לסך השווה להוצאות הישירות בסכום סביר שיוצאו על ידה לקידום עסקי החברה. לפירוט ראו סעיף 7.3 לנספח 6א' המצורף לפרק 6 לתשקיף.

[5] בהתאם להסכם למתן שירותים שנחתם בין החברה לבין חברה בשליטתו של מר אמיגה ("**נותנת השירותים**" ו-"**החשב**" בהתאמה), תעניק נותנת השירותים באמצעות החשב, שירותי חשבות ותהיה זכאית לתמורה חודשית בסך של 24 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, בגין היקף העסקה של יפחת משיעור של 33.3% משרה.

יעקב אטרקצי	יו"ר דירקטורי ון, מנכ"ל	--	--	0[7]	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0

*ימלא את תפקיד "מנהל הכספים" כמפורט בסעיף 2.2.4 להסכם הניהול.

[6] מר הרפז מועסק באאורה כמנהל אגף פיתוח עסקי וזכאי לשכר חודשי כפי שהוסכם עמו. מר הרפז אינו מקבל שכר מהחברה או מחברת הניהול בקשר עם תפקידו בחברה. אאורה מסרה לחברה, כי סך של עד כ-6 אלפי ש"ח מתוך שכרו החודשי (ברוטו) באאורה, הוערך על ידה כנגד תפקידו כדירקטור בחברה ("**חלק השכר המוערך**"). יובהר, כי (א) ההערכה האמורה הינה בשקול דעתה המוחלט של אאורה ולפי מה שנמסר לחברה, חלק השכר המוערך לא ישתנה על ידי אאורה במקרה של גידול או קיטון בשכרו של מר הרפז באאורה; (ב) החברה **אינה** משלמת למר הרפז את חלק השכר המוערך והוא **אינו** מתווסף לדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול. אאורה נושאת לבדה בשכרו של מר הרפז; (ג) פירוט חלק השכר המוערך ניתן בשים לב להוראות תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970. עובר למועד פרסום התשקיף, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, אישרו את כהונתו של מר הרפז כדירקטור בחברה, בשים לב לחלק השכר המוערך; (ד) שכרו של מר הרפז באאורה (לרבות חלק השכר המוערך), אינו כפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה. לעניין זה, ראו סעיף 12 למדיניות התגמול.

[7] מר אטרקצ'י מכהן כמנכ"ל באאורה וזכאי לדמי ניהול חודשיים כפי שהוסכם עמו. מר אטרקצ'י אינו מקבל שכר מהחברה או מחברת הניהול בקשר עם תפקידו בחברה. אאורה מסרה לחברה, כי סך של עד כ-10 אלפי ש"ח מתוך דמי הניהול החודשיים המשולמים לו באאורה, הוערך על ידה כנגד תפקידו כדירקטור (יו"ר) בחברה ומנהלה הכללי ("**חלק השכר המוערך**"). יובהר, כי (א) ההערכה האמורה הינה בשקול דעתה המוחלט של אאורה ולפי מה שנמסר לחברה, חלק השכר המוערך לא ישתנה על ידי אאורה במקרה של גידול או קיטון בדמי הניהול של מר אטרקצ'י באאורה, ולרבות בעת סיום תפקידו של מר אטרקצ'י כמנכ"ל החברה (עד לתום תקופת המעבר); (ב) החברה **אינה** משלמת למר אטרקצ'י את חלק השכר המוערך והוא **אינו** מתווסף לדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול. אאורה נושאת לבדה בדמי הניהול של מר אטרקצ'י; (ג) פירוט חלק השכר המוערך ניתן בשים לב להוראות תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970. עובר למועד פרסום התשקיף, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, אישרו את כהונתו של מר אטרקצ'י כדירקטור (יו"ר) בחברה, בשים לב לחלק השכר המוערך; (ד) שכרו של מר אטרקצ'י באאורה (לרבות חלק השכר המוערך), אינו כפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה. לעניין זה, ראו סעיף 12 למדיניות התגמול.

8.2. **<u>עסקאות עם בעלת השליטה</u>**

8.2.1. עובר למועד ההצעה על-פי תשקיף זה חברת הניהול הינה בעלת השליטה בחברה. למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בחברת הניהול הינה אאורה, חברה ציבורית בשליטתו של מר יעקב אטרקצ'י. יובהר, כי במועד השלמת ההצעה על-פי תשקיף זה, לא יהיה אדם (לרבות חברת הניהול) אשר יחזיק מחצית או יותר מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה או מהזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה או מהזכות למנות את מנהלה הכללי של החברה ולפיכך לא יהיה בעל שליטה בחברה.

העסקה	צדדים לעסקה	העניין האישי של בעל השליטה	מועד אישור העסקה	האורגן שאישר את העסקה	הפניה לפרוט של העסקה
הסכם ניהול	החברה/חברת הניהול	חברת הניהול הינה צד להתקשרות	20.12.2020	הדירקטוריון ואסיפה כללית	ראו סעיף 6.22.1 לפרק 6 בתשקיף
הסכמי מכר אאורה	החברה/אאורה	אאורה, בעלת השליטה בחברת הניהול, הינה צד לעסקה	26.8.2020	הדירקטוריון ואסיפה כללית	ראו סעיף 6.22.2 לפרק 6 בתשקיף
הסכם הסדרת פעילות מול אאורה	החברה/אאורה	אאורה, בעל השליטה בחברת הניהול, הינה צד לעסקה	26.8.2020	הדירקטוריון ואסיפה כללית	ראו סעיף 6.22.3 לפרק 6 בתשקיף
הסכם ייזום	החברה/חברת הניהול	חברת הניהול הינה צד להתקשרות	20.12.2020	הדירקטוריון ואסיפה כללית	ראו סעיף 6.22.4 לפרק 6 בתשקיף
הענקת כתבי התחייבות לשיפוי ופטור	החברה/ דירקטורים ונושאי משרה	דירקטורים ונושאי משרה בחברת הניהול ו/או באאורה המכהנים גם כנושאי משרה בחברה, זכאים לכתבי התחייבות לשיפוי ופטור בהתאם להוראותיו של הסכם הניהול	26.8.2020	הדירקטוריון, וככל שהמדובר בדירקטור – גם האסיפה הכללית	ראו סעיף 8.3.1 להלן
פוליסת ביטוח נושאי משרה ואחריות מקצועית	החברה/ דירקטורים ונושאי משרה	דירקטורים ונושאי משרה בחברת הניהול ו/או באאורה המכהנים גם כנושאי משרה בחברה, נכללים בפוליסת ביטוח נושאי המשרה ואחריות מקצועית בהתאם להוראותיו של הסכם הניהול	26.8.2020	הדירקטוריון, וככל שהמדובר בדירקטור – גם האסיפה הכללית	ראו סעיף 8.3.2 להלן

8.2.2. <u>הסכם הניהול</u>

ביום 20 בדצמבר 2020, נחתם הסכם הניהול בין החברה לבין חברת הניהול, לפיו תעמיד חברת הניהול לחברה שירותי ניהול לצורך פעילותה כקרן השקעות במקרקעין בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם הניהול, ראו סעיף 6.22.1 לפרק 6 לתשקיף.

8.2.3. <u>הסכמי מכר אאורה</u>

ביום 26 באוגוסט 2020 נחתמו הסכמי מכר בין החברה לבין אאורה, בין החברה לבין אאורה ישראל ובין החברה לבין אאורה פיננסים (כפי שתוקנו מעת לעת), לפיהם רכשה החברה יחידות דיור ב-5 פרויקטים, יחידות מסחר (ב-3 מתוך 5 פרויקטים) וכן פרויקט אחד של מעונות

סטודנטים. לפרטים נוספים בקשר עם הסכמי מכר מאורה ורכישת הנכסים הנרכשים מאאורה, ראו סעיף 6.22.2 לפרק 6 לתשקיף.

8.2.4. <u>הסכם הסדרת פעילות מול אאורה</u>

ביום 26 באוגוסט 2020 חתמו החברה ואאורה על הסכם הכולל הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין אאורה, הסדר מתן זכות הצעה ראשונה לחברה לרכישת יחידות דיור מאאורה והסדר זכות שימוש בשמה של אאורה. לפרטים נוספים, בקשר עם הסכם הסדרת הפעילות מול אאורה ראו סעיף 6.22.3 לפרק 6 לתשקיף.

8.2.5. <u>הסכם שירותי ייזום</u>

ביום 20 בדצמבר 2020, נחתם הסכם הייזום בין החברה לבין חברת הניהול, לפיו תעמיד חברת הניהול לחברה שירותי ייזום בתחום הפעילות של ייזום פרויקטים לצרכי דיור להשכרה. לפרטים בקשר עם הסכם הניהול, ראו סעיף 6.22.4 לפרק 6 לתשקיף.

8.2.6. <u>התקשרויות עתידיות בין החברה לבין אאורה</u>

התקשרויות עתידיות בין החברה לבין אאורה תעשנה בכפוף להוראות הדין. כאמור בסעיף 3.6.2 לפרק 3 לתשקיף, חברת הניהול תיחשב כנושאת משרה בחברה. בהתאם להוראות הדין כפי שהן כיום וכל עוד אאורה שולטת בחברת הניהול, עסקאות עתידיות שאינן חריגות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) בין החברה לבין אאורה, יאושרו כמפורט בסעיף 140 לתקנון החברה כפי שיהיה מעת לעת. עסקאות עתידיות חריגות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) בין החברה לבין אאורה, יאושרו כמפורט בסעיף 141 לתקנון החברה כפי שיהיה מעת לעת.

על אף האמור מובהר בזאת, כי ביחס לקבלת החלטות על ידי החברה בקשר עם ביצוע הסכם הניהול ו/או הסכם הייזום ו/או הסכמי מכר אאורה ו/או הסכם הסדר הפעילות מול אאורה (לרבות מימוש זכויות מכוח הסכמים אלו או החלטה שלא לממש זכויות כאמור), ההחלטה תתקבל על ידי האורגנים של החברה כפי שנקבע במנגנון המפורט בהסכמים אלו או כמפורט בסעיף 6.22.2 לפרק 6 לתשקיף.

8.2.7. <u>התקשרויות עתידיות בין החברה לבין בעל השליטה באאורה</u>

מבלי לגרוע בעמדה כי במועד השלמת ההצעה על-פי תשקיף לא יהיה בעל שליטה בחברה כאמור בסעיף 8.2.1 לעיל, אך בשים לב לכך שבעלת השליטה בחברת הניהול הינה אאורה (חברה ציבורית) וכל עוד אאורה שולטת בחברת הניהול והינה חברה ציבורית, הרי שעסקה חריגה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) בין החברה לבין מר יעקב אטרקצ'י, בעל השליטה באאורה ("**מר אטרקצ'י**") או עם קרובו (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) או עסקה חריגה בין החברה לבין אדם אחר (למעט כל חברה בקבוצת אאורה) שלמר אטרקצ'י יש בה עניין אישי וכן התקשרות של החברה עם מר אטרקצ'י או קרובו לעניין קבלת שירותים בידי החברה, תידרש בנוסף לאישורים על פי דין, גם אישור אסיפה כללית של החברה (ברוב רגיל)[8] והכל כל עוד לא נקבעה הסדרה אחרת בעניין זה ("**ההסדר המיוחד**").

בסעיף זה "**הסדרה אחרת**" – הסדר על פי כל דין (חקיקה, תקנות וכיוצ"ב) וכן עמדת רשות ניירות

[8] במניין קולות הרוב באסיפה הכללית יכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה. במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים.

ערך (ובכלל זה, עמדת סגל רשות ניירות ערך) או כל רשות אחרת בעלת סמכות דומה שפורסמה לציבור.

למען הסר ספק יובהר בזאת, ההסדר המיוחד לא יחול על עסקאות והתקשרויות שבין החברה לבין אאורה או מי מהחברות בקבוצת אאורה כפי שיהיו מעת לעת ובכלל זה חברת הניהול ("**קבוצת אאורה**"), ולרבות על עסקאות והתקשרויות כאמור עם קבוצת אאורה אף אם בהם יהיה למר אטרקצ'י עניין אישי (בין מכוח היותו בעל השליטה באאורה ובין אם ההתקשרות עם אאורה כוללת אף במישרין ו/או בעקיפין זכות ישירה למר אטרקצ'י או קרובו) ובלבד שבעסקאות והתקשרויות כאמור, בהם העניין האישי נוצר אגב התקשרות אחרת בין אאורה לבין מר אטרקצ'י או קרובו, אותה התקשרות אחרת אושרה באאורה כדין, בשים לב להיותו של מר אטרקצ'י בעל השליטה באאורה.

8.2.8. <u>מקרים בהם אאורה לא תמנה בהצבעה באסיפה הכללית</u>

לפירוט המקרים בהם אאורה לא תמנה בצבעה באסיפה הכללית של החברה ראו סעיף 3.3.2 לפרק 3 לתשקיף.

8.2.9. <u>להלן יובא תיאור הקווים המנחים והכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה, כמשמעות מונח זה בתקנה 41(א)(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010:</u>

דירקטוריון החברה אימץ כללים וקווים מנחים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה ("**עסקת בעל עניין**") כעסקה זניחה, כקבוע בתקנה 41(א)(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הכללים והקווים המנחים האמורים משמשים, בין היתר, לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה של החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות דוחות תקופתיים**") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("**תקנות פרטי תשקיף**").

במהלך העסקים הרגיל, החברה מבצעת או עשויה לבצע עסקאות בעלי עניין, וכן יש לה או עשויות להיות לה התחייבויות לביצוע עסקאות בעלי עניין, לרבות אך לא רק, עסקאות שכירות ו/או להשכרה של נכסי מקרקעין.

דירקטוריון החברה קבע, כי עסקת בעלי עניין תחשב עסקה זניחה, אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים, במצטבר: (א) עסקת בעלי העניין איננה עסקה חריגה (כהגדרת המונח "עסקה חריגה" בחוק החברות). לעניין זה עסקה בתנאי שוק תיחשב שכירות במחיר של נכס דומה באותו פרויקט או "מחיר המחירון" של החברה ובסטייה של עד 5%; (ב) בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעלי עניין תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של 1% ומטה וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 1 מיליון ש"ח לשנה (כשסכום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן לעומת המדד בגין חודש מרץ 2020).

8.3. **<u>פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה</u>**

עובר למועד פרסום תשקיף זה, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה, הענקת כתב התחייבות לשיפוי, פטור וביטוח לכל נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בה (לרבות, חברת הניהול ודירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה מכוח הסכם הניהול) ("**נושאי המשרה המכהנים**") וכן אישרו הענקה כאמור לדירקטורים ולנושאי משרה שיכהנו בה מעת לעת לרבות מכוח הסכם הניהול. כתב התחייבות לשיפוי והפטור יכנסו לתוקף במועד השלמת הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה, ובכפוף להשלמת ההצעה כאמור. אאורה העניקה לדירקטורים בחברה (למעט למר יעקב אטרקצ'י), כתב שיפוי שיהיה בתוקף עד למועד בו אחריות הדירקטורים לתשקיף תכוסה תחת פוליסת ביטוח, לפיו היא תשפה את הדירקטורים בשל כל פעולה ו/או מחדל אשר בגינם הוטלו חבות ו/או הוצאות על הדירקטורים עקב פרסום התשקיף, המידע הגלום והנובע מכוחו.

8.3.1. <u>כתב התחייבות לשיפוי ופטור</u>

בכפוף להוראות כל דין ולהוראות כתב השיפוי והפטור המצורף **<u>כנספח 28ב'</u>** לפרק זה:

8.3.1.1. החברה התחייבה לפטור מראש את נושאי המשרה כאמור, מאחריות כלפיה הנובעת מנזק שנגרם ו/או שיגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה (למעט בשל הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות), מתוקף תפקידו.

8.3.1.2. החברה התחייבה לשפות מראש את נושאי המשרה כאמור, בשל כל פעולה ו/או מחדל אשר בגינם הוטלו חבות והוצאות כמפורט בכתב השיפוי, וזאת, בין היתר, בהתחשב במגבלות הרלוונטיות המפורטות בכתב שיפוי. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה במצטבר על פי כל כתבי השיפוי, לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לתום השנה הקודמת לשנה בה משולם השיפוי בפועל.

8.3.2. <u>ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ואחריות מקצועית</u>

עובר למועד פרסום התשקיף, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן אחריות מקצועית, לתקופה של 12 חודשים ("**הפוליסה**") בתנאים שלהלן. הפוליסה תהיה בגבולות אחריות שלא יעלו על סך כולל של 10 מיליוני דולר בתוספת הוצאות משפט סבירות לתקופת הביטוח ובפרמיה שנתית בסך של עד כ-500 אלפי דולר והשתתפות עצמית בסך של עד כ-150 אלפי דולר, למעט השתתפות עצמית בסך של עד כ-250 אלפי דולר בגין תביעות המוגשות בארה"ב ו/או קנדה ולמעט השתתפות עצמית בסך של עד כ-500 אלפי דולר בגין תביעות כנגד החברה הנוגעות לדיני ניירות ערך בישראל.

החברה תוכל להתקשר מעת לעת, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן אחריות מקצועית (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת הביטוח הקיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר) ("**פוליסות עתידיות**"), באישור ועדת התגמול בלבד, בתנאים שיעמדו בהוראות מדיניות התגמול של החברה לעניין פוליסה רגילה.

בנוסף, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה את הכללת נושאי המשרה המכהנים

וכן את אלו שיכהנו בה מעת לעת, בפוליסה ובפוליסות עתידיות.

באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח בקשר עם הנפקת ניירות ערך של החברה על פי תשקיף זה, לתקופה של 7 שנים ("**פוליסת POSI**") בתנאים שלהלן. פוליסת POSI תהיה בגבולות אחריות שלא יעלו על סך כולל של 10 מיליוני דולר ובפרמיה שנתית בסך של עד כ-300 אלפי דולר והשתתפות עצמית בסך של עד 250 אלפי דולר בגין תביעות המוגשות בארה"ב ו/או קנדה והשתתפות עצמית בסך של עד 500 אלפי דולר בגין תביעות כנגד החברה הנוגעות לדיני ניירות ערך בישראל. בנוסף, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה את הכללת נושאי המשרה המכהנים בפוליסת POSI. יובהר, כי ההחלטה על התקשרות בפועל בפוליסת POSI תתקבל לפני השלמת הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה.

החברה התקשרה בביטוח נושאי משרה ואחריות מקצועית בהיקף של 5 מיליון דולר ובפוליסת POSI בסכום דומה.

8.4. **<u>מדיניות תגמול</u>**

ביום 26 באוגוסט 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול, בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות וכן בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, לפיה מדיניות תגמול שתוארה בתשקיף או במסמך הצעה לציבור של חברה המציעה לראשונה ניירות ערך שלה לציבור תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות והיא תהיה טעונה אישור רק בחלוף 5 שנים מהמועד שבו תירשמנה לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה.

העתק מדיניות התגמול מצורף כ**<u>נספח 8א'</u>**.

8.5. **<u>גמול דירקטורים שאינם מטעם חברת הניהול</u>**

חברי הדירקטוריון שאינם מטעם חברת הניהול, יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים "הקבועים" המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**") או בהתאם להוראת דין אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת.

נספח 8א'

מדיניות תגמול לדירקטורים ונושאי משרה

אאורה ריט בע"מ
<u>מדיניות תגמול לדירקטורים ונושאי משרה</u>

להגדרות ולמונחים במדיניות תגמול זו תהיה המשמעות הקבועה להם בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), אלא אם כן הוגדר אחרת במסגרת מדיניות התגמול.

<u>פרק 1: רקע כללי</u>

1. להלן תובא מדיניות התגמול של אאורה ריט בע"מ ("**החברה**") ביחס לנושאי המשרה בה ("**מדיניות התגמול**"), כפי שנקבעה על ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניותיה.

2. החברה התקשרה עם אאורה ניהול ריט בע"מ ("**חברת הניהול**") בהסכם ניהול, במסגרתו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ניהול אשר יכללו, בין היתר, שירותי איתור השקעות, ניהול מימוש השקעות, ייעוץ כלכלי ופיננסי, פיתוח עסקי וכן העמדת שירותים של בעלי תפקיד ונושאי משרה בחברה ("**הסכם הניהול**"). מדיניות התגמול המוצעת משתקפת בעקרונותיו של הסכם הניהול. בשל ייחודה של חברת הניהול, פרק מיוחד של מדיניות תגמול זו נוגע, אפוא, לתגמול המגיע לחברת הניהול מכוח הסכם הניהול. בנוסף, התקשה החברה עם חברות הניהול בהסכם שירותי ייזום פרויקטים לצרכי דיור להשכרה העומדים בהגדרת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה בפקודת מס הכנסה ("**הסכם הייזום**"). יובהר, כי הסכם הייזום אינו כפוף למדיניות תגמול זו.

3. יודגש, כי מדיניות זו איננה מקנה זכויות לנושאי המשרה בחברה, ולא תהיה זכות מוקנית לנושא משרה בחברה, מכוח עצם אימוץ מדיניות תגמול זו, לקבל איזה מרכיבי התגמול המפורטים במדיניות התגמול. רכיבי התגמול להם יהיה זכאי נושא המשרה יהיו אך ורק אלו שייקבעו לגביו באופן ספציפי ויאושרו על-ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה ו/או בחברת הניהול, לפי העניין ובכפוף להוראות כל דין.

   כמו כן, במקרה שנושא משרה יקבל תגמול שהינו פחות מהתגמול על-פי מדיניות זו, לא ייחשב הדבר כסטייה או כחריגה ממדיניות התגמול של החברה, ותנאי ההתקשרות עמו כאמור לא יצריכו בשל כך את אישור האסיפה הכללית, הנדרש במקרה של אישור תנאי כהונה והעסקה בסטייה ממדיניות התגמול. עוד מובהר, כי סטייה או חריגה ממדיניות התגמול של החברה, תתאפשר בכפוף להוראות הדין החל במועד הרלבנטי.

4. השיקולים שנלקחו בחשבון בעת קביעת עקרונות מדיניות התגמול:

   4.1. קידום מטרות החברה, תכנית עבודתה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח.

   4.2. יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים שלה.

   4.3. גודל החברה ואופי פעילותה.

   4.4. לעניין תנאי כהונה והעסקה הכוללים רכיבים משתנים – תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, הכל בראיה ארוכת טווח ובשים לב לתפקידו של נושא המשרה.

5. <u>**מטרות מדיניות התגמול**</u>

   5.1. יצירת תמריצים סבירים וראויים לנושאי המשרה לשיפור ביצועי החברה והתשואה למשקיעים בה, בהתחשב, בין השאר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה תוך צמצום נטילת סיכונים בלתי סבירים.

5.2. מתן כלים לשם גיוס ושימור מנהלים איכותיים ומצטיינים, המהווים את הבסיס האיתן לניהול החברה, המשך פיתוחה והצלחתה לאורך זמן, וזאת בפרט לאור התחום בו פועלת החברה אשר הינו תחום תחרותי ואשר מציב אתגר בכל הנוגע לגיוס ושימור כוח אדם איכותי ומקצועי.

5.3. מתן דגש על תגמול מבוסס ביצועים וקשירת נושאי המשרה לחברה ולביצועיה, תוך התאמת תגמולו של כל נושא משרה לתרומתו במסגרת תפקידו בחברה.

5.4. יצירת איזון ראוי בין רכיבי התגמול השונים - קבועים מול משתנים, קצרי טווח מול ארוכי טווח, כאשר רכיבים משתנים ייקבעו בראיה ארוכת טווח ועל פי קריטריונים הניתנים למדידה.

6. **<u>קרן השקעות במקרקעין</u>**

6.1. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' לפרק השני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("**פקודת מס הכנסה**" או "**הפקודה**"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מהסוגים המותרים בפקודה. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות כמפורט בפקודה.

6.2. ניהול החברה נעשה באמצעות חברת הניהול המספקת לה את שירותי הניהול. חברת הניהול תישא בתשלום שכרם ועלות העסקתם של העובדים ונושאי המשרה המועמדים על ידיה במסגרת מתן השירותים לחברה כקבוע בהסכם הניהול.

6.3. למעט זהות מנכ"ל החברה, הממונה על ידי דירקטוריון החברה, חברת הניהול היא הקובעת את זהותם של העובדים באמצעותם היא מספקת לחברה את שירותי הניהול. כמו כן, נושאי משרה מסוימים בחברה עשויים להיות מועסקים על ידי אאורה השקעות בע"מ ("**אאורה**"), בעלת השליטה בחברת הניהול, או לכהן כנושאי משרה בה.

<u>פרק 2 – רכיבי התגמול</u>

7. **<u>תגמול לחברת הניהול</u>**

7.1. <u>דמי ניהול הנגזרים משווי נכסי החברה</u>

7.1.1. בתמורה לשירותי הניהול, ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים ("**דמי הניהול**") שיגזרו מסך ערך נכסי הנדל"ן של החברה כפי שהם מוצגים בדוחות הרבעוניים, לפני פחת בשיעורים כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	**<u>דמי הניהול השנתיים</u>**
מ-0 ועד 1 מיליארד ש"ח	0.60%
מעל 1 מיליארד ש"ח	0.50%

על אף האמור, החל ממועד השלמת ההנפקה ועד ליום 31.1.2023 (כולל) חברת הניהול תהיה לדמי ניהול קבועים בסך של 2,000 אלפי ש"ח לשנה, וזאת ללא תלות בסך ערך נכסי הנדל"ן של החברה. דמי הניהול הקבועים כאמור ישולמו אחת לרבעון (גרגוריאני).

7.1.2. יובהר כי תשלום דמי הניהול הינו במדרגות כך שבגין כל מדרגה או חלק ממנה ישולם שיעור דמי הניהול השנתיים באחוז המופיע בעמודה הרלוונטית. כך לדוגמה, במידה ושווי נכסי החברה הינם 1.3 מיליארד ש"ח, ישולמו דמי ניהול בשיעור של 0.60% ביחס ל-1 מיליארד ש"ח ובשיעור 0.50% ביחס ליתרת השווי.

7.1.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה של רכישת נכס נדל"ן מניב בדרך של רכישת זכויות בתאגיד המחזיק במקרקעין, אזי מכפלת שווי נכס הנדל"ן המניב האמור בדוחות הכספיים של התאגיד המחזיק במקרקעין בשיעור החזקת החברה במניות התאגיד כאמור, תחשב כשווי נכס הנדל"ן המניב האמור לצורך חישוב תשלום דמי הניהול לחברת הניהול על-ידי החברה, בהתאם לטבלה לעיל.

<u>לדוגמא</u>: במידה ושווי נכס הנדל"ן המניב המוחזק על-ידי תאגיד המחזיק במקרקעין, על-פי הדוחות הכספיים של התאגיד המחזיק במקרקעין, הינו 140 מיליון ש"ח, ושיעור ההחזקה של החברה במניות התאגיד המחזיק במקרקעין הינו 60%, אזי שווי נכס הנדל"ן המניב האמור לצורך חישוב דמי הניהול הינו 84 מיליון ש"ח.

7.1.4. דמי הניהול (בתוספת מע"מ כדין) ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון ("**רבעון התשלום**") מראש עד ה- 5 לחודש הראשון של כל רבעון כאמור, מחושבים לפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, המבוקרים או הסקורים. בסמוך לאחר חתימתם של הדוחות הכספיים המתייחסים לרבעון התשלום ישולמו או יוחזרו (לפי העניין) ההפרשים בהתאם לנכסי החברה המוצגים בדוחות הכספיים לרבעון התשלום.

7.1.5. דמי הניהול ישולמו לחברה מדי רבעון כאמור לעיל וכנגד המצאת חשבונית מס כדין.

7.1.6. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי דמי הניהול אינם פונקציה של שעות העבודה שיושקעו על-ידי נותני השירותים מטעם חברת הניהול, של התמהיל הפנימי של השירותים ונותני השירותים או זהות נותני השירותים, וכי אלו עשויים להשתנות מעת לעת בהתאם לסמכותה של חברת הניהול למנות ולהעביר נושאי משרה ונותני שירותים מטעמה מתפקידם. שינויים פרסונליים בהרכב נותני השירותים ושינויים בהיקף או בתמהיל שעות העבודה המושקעות בהעמדת השירותים לא ישנו את דמי הניהול המשולמים, מבלי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול להעמיד שירותים בהתאם להוראות הסכם הניהול, לרבות התחייבותה להעמיד מנכ"ל וסמנכ"ל כספים בהיקף משרה כקבוע בהסכם הניהול ודירקטורים (לרבות יו"ר) כקבוע בהסכם הניהול.

7.1.7. תשלום דמי ניהול בגין חלק משנה, יהיה בהתאם לחלק היחסי של מספר הימים באותה שנה בה היה הסכם הניהול בתוקף.

7.2. <u>הוצאות</u>

7.2.1. החברה תישא בכל הוצאותיה למעט הוצאות אשר הוגדרו באופן מפורש כחלות על חברת הניהול, כמפורט בסעיף 7.2.2 להלן. ההוצאות אותן תישא החברה הינן, בין היתר, ההוצאות המפורטות להלן:

7.2.1.1. הוצאות בקשר עם התפעול השוטף של החברה, ובכלל זה הוצאות הכרוכות בדרישות החלות על פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר (ממועד ההנפקה הראשונה לציבור ולרבות כל ההוצאות לצורך ההנפקה הראשונה לציבור), לרבות, תשלום שכר יועצי החברה השונים (רו"ח, מבקר פנים, מעריכי שווי, חברת דירוג), הוצאות בגין פרסום דו"חות כספיים, הוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה ואחריות מקצועית וביטוח נכסי החברה;

7.2.1.2. תשלום שכר לדירקטורים ונושאי המשרה של החברה שלא מונו על ידי חברת הניהול (ולרבות מנהל הכספים עד למועד היקף פעילות משמעותי, כהגדרת מונחים אלו בהסכם הניהול) ועובדי החברה (ככל שיהיו).

7.2.1.3. הוצאות בקשר עם תחזוקת הנכסים של החברה (לרבות הטיפול בהשכרת הנכסים ושיווקם, גבייה ותחזוקה טכנית) לרבות חברות התחזוקה ו/או עובדים (לרבות של חברת הניהול) אשר ישמשו כאבות בתים ו/או בתפקידים שוטפים אחרים;

7.2.1.4. תשלום שכר טרחה לצדדים שלישיים (כדוגמת מתווכים, רואי חשבון, שמאים, מהנדסים, עו"ד, יועצי מס, מומחים, יועצים כלכליים וכיוצ"ב) אשר מטפלים באופן שוטף בהשקעות החברה ובנכסי החברה - כגון טיפול במכירה, רכישה והשכרה של נכסי החברה, בעניינים משפטיים הקשורים בהשקעות החברה ו/או בנכסיה וכדומה;

7.2.1.5. הוצאות שיווק ופרסום;

7.2.1.6. הוצאות בקשר עם גיוס כספים לחברה;

7.2.2. חברת הניהול תישא רק בהוצאות המפורטות להלן:

7.2.2.1. תשלום בגין התפעול השוטף של חברת הניהול, כגון תשלום עבור עריכת דוחות כספיים, הנהלת חשבונות וכיוצ"ב של חברת הניהול;

7.2.2.2. תשלומי שכירות עבור משרדי חברת הניהול, וכן כל ההוצאות הנלוות למשרדים האמורים (ריהוט, תקשורת, מיחשוב וכיוצ"ב אך למעט עלות רכישת תוכנות ומערכות מידע שיחולו על החברה);

7.2.2.3. תשלומי שכר עבור עובדי חברת הניהול (אלא אם כן נקבע בהסכם הניהול או בהסכם הייזום כי אלו יחולו על החברה), לרבות תשלום בגין כל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד;

7.2.2.4. כל התשלומים בגין הפעולות המתבצעות על ידי עובדי חברת הניהול בקשר עם מתן שירותי הניהול לחברה, לרבות הוצאות בקשר עם איתור השקעות, בדיקת השקעות וניהול השקעות. מובהר, כי עלויות ספקים חיצוניים (כגון מתווכים, עורכי דין, רואי חשבון, שמאים, מהנדסים) לא מהוות חלק מהוצאות אלו והם יחולו על החברה.

7.2.3. <u>השתתפות בהחזר הוצאות</u>

7.2.3.1. חברת הניהול תהא זכאית להחזר מהחברה לסך השווה להוצאות הישירות בסכום סביר שיוצאו על ידה לקידום עסקי החברה, במסגרת מתן שירותי הניהול, וזאת בהתאם לנוהל החזר הוצאות שיאושר על ידי דירקטוריון החברה (ללא תקרה). ועדת הביקורת של החברה תבחן (בדיעבד) את החזר ההוצאות מעת לעת ולפי שקול דעתה (אך לא פחות מאחת לשנה קלנדרית).

7.2.3.2. החברה תשלם לחברת הניהול את החזרי ההוצאות בגין כל חודש עד לתום החודש העוקב וזאת כנגד חשבונות מפורטים וחשבוניות מס ערוכות כדין שתוצגנה על ידי חברת הניהול.

8. נמחק.

9. **<u>גמול דירקטורים</u>**

9.1. חברי הדירקטוריון יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לכללים הקבועים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**") או בהתאם להוראת דין אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת. דירקטורים כאמור יהיו זכאים להחזר מלא של הוצאות סבירות שהוציאו בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו או במסגרת תפקידם כדירקטורים בכפוף להוראות תקנות הגמול.

9.2. דירקטורים בחברה הממונים מטעם חברת הניהול בהתאם לתקנון החברה לא יהיו זכאים לגמול מהחברה בגין כהונתם בחברה. דירקטורים כאמור אשר יכהנו מטעם חברת הניהול עשויים לקבל גמול בגין כהונתם מחברת הניהול, בהתאם לגמול שישולם לדירקטורים החיצוניים (וככל שיכהנו בתפקידים נוספים בחברה או בחברת הניהול, הם עשויים להיות זכאים לשכר נוסף, בכפוף להוראות מדיניות התגמול כמפורט להלן). כמו כן, דירקטורים המכהנים בחברה מטעם חברת הניהול ואשר מכהנים כנושאי משרה או מועסקים כעובדים באאורה יקבלו גמול בגין תפקידיהם בחברות אלו (שיכלול את כהונתם כדירקטורים בחברה מתוקף תפקידם באאורה), ובלבד שהגמול המשולם להם באאורה יעמוד בהוראות מדיניות התגמול של אאורה ככל שהם נושאי משרה בה.

10. **<u>ביטוח, שיפוי ופטור</u>**

10.1. בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להוראות תקנון החברה (כפי שיעודכן מעת לעת), תהא החברה רשאית להעניק לנושאי המשרה (לרבות דירקטורים, חברת הניהול, ולרבות עובדיה המכהנים כנושאי משרה בחברה ומקבלים את שכרם מחברת הניהול) פטור, שיפוי (מראש ו/או בדיעבד) וביטוח אחריות

דירקטורים ונושאי משרה ואחריות מקצועית (להלן בהתאמה: "**שיפוי**", "**פטור**", ו- "**ביטוח אחריות**").

10.2. מובהר, כי נושאי משרה בחברה עשויים לחסות גם תחת פוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה ואחריות מקצועית נפרדות וכן להיות זכאים לכתבי שיפוי וכתבי פטור של חברת הניהול ו/או של אאורה.

10.3. <u>ביטוח</u>

10.3.1. החברה תהא רשאית להתקשר בפוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים ואחריות מקצועית, לרבות פוליסות Run Off, אשר במסגרתן תבוטח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, המכהנים ואשר יכהנו בחברה ו/או בכל תאגיד אשר בו החברה תחזיק בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, ככל שיהיו.

10.3.2. גבול האחריות בפוליסה לא יעלה על סך של 15,000,000 דולר למקרה ולתקופה (בתוספת הוצאות משפטיות).

10.3.3. נמחק.

10.3.4. עלות הפרמיה השנתית וסכומי ההשתתפות העצמית שיקבעו במסגרת כל פוליסה שתירכש כאמור, לא יהיו בסכום מהותי לחברה ולא יחרגו מהמקובל בשוק הביטוח לפוליסה מסוג והיקף זה נכון למועד ההתקשרות בפוליסה האמורה.

10.3.5. כל פוליסה שתירכש כאמור, יכול שתכלול גם ביטוח בגין חבות החברה עצמה ("Entity Coverage") בגין תביעות בהתאם לדיני ניירות ערך, בין אם תביעות כאמור תוגשנה נגד החברה בלבד ובין אם תוגשנה נגד החברה ונגד דירקטורים ונושאי משרה בחברה.

10.3.6. כל פוליסה שתירכש כאמור יכול שתכלול גם כיסוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה בגין הנפקת ניירות ערך.

10.3.7. החברה תהיה רשאית להביא את התנאים הספציפיים של פוליסת הביטוח, לאישור ועדת התגמול של החברה בלבד, והכל בכפוף לעיקרי ההתקשרות המפורטים לעיל, ובשים לב לתנאים שישררו בשוק הביטוח במועד ההתקשרות, ובלבד שההתקשרות תהא בתנאי שוק ולא יהא בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

10.4. <u>פטור</u>

החברה תהא רשאית להעניק לנושא משרה בחברה (לרבות דירקטור ולרבות נושא משרה שהינו בעל השליטה או קרובו) פטור מאחריות כלפי החברה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה אשר בוצעה בתום לב.

10.5. <u>שיפוי</u>

10.5.1. השיפוי אשר יכול ויוענק לכל דירקטור ו/או נושא משרה יכול להיקבע מראש או בדיעבד, בגין אירועים אשר ייקבעו על ידי דירקטוריון החברה ויפורטו בכתב השיפוי הניתן לנושא המשרה הרלוונטי.

10.5.2. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על סכום השווה ל-25% מהונה העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של נושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח אם יתקבלו במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ואחריות מקצועית שרכשה או תרכוש החברה מעת לעת).

11. **<u>תגמול נושאי המשרה בחברה המקבלים את שכרם מחברת הניהול/החברה</u>**

11.1. כאמור בסעיף 6 לעיל, חברת הניהול תעניק לחברה שירותי ניהול הדרושים לתפעולה השוטף, והחברה עצמה אינה צפויה להעסיק נושאי משרה או לשלם תגמול לנושאי משרה (למעט תשלום גמול דירקטורים לדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה ושלא מונו על ידי חברת הניהול)[1].

11.2. להלן מגבלות שהחברה וחברת הניהול לקחו על עצמן בקשר לתגמול נושאי משרה בחברה המועסקים בחברת הניהול ומקבלים את שכרם מחברת הניהול (וזאת על אף שכאמור לעיל, החברה עצמה אינה נושאת בעלויות אלו אלא חברת הניהול), או נושאי משרה המועסקים בחברה:

11.2.1. חבילת התגמול לנושא משרה המכהן בחברה ואשר מקבל את שכרו מחברת הניהול או מהחברה תהיה כפופה להוראות פרק זה של מדיניות התגמול להלן, בגין התגמול עבור כהונתו כנושא משרה בחברה.

11.2.2. תגמול נושאי משרה בחברה המועסקים בחברת הניהול ומקבלים את שכרם מחברת הניהול יהיה כפוף מלבד אישור האורגנים המוסמכים לכך בחברת הניהול גם לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה כאילו היו אותם נושאי משרה מקבלים את שכרם מהחברה, וועדת התגמול של החברה תהיה רשאית לקבוע כי התגמול שישולם לנושאי משרה כאמור בידי חברת הניהול יהיה נמוך מהתגמול אותו הציעה חברת הניהול לשלם להם.

11.3. <u>הוראות כלליות</u>

11.3.1. חריגה של עד 10% מהתקרות או מהסכומים האמורים להלן, לא תיחשב לחריגה או לסטייה מהוראות מדיניות התגמול.

[1] חריג לכך הינו (א) בהתאם לסעיף 3.4.2 להסכם הניהול, על פיו, ככל שעלתה עלות העסקתו השנתית הכוללת של המנהל הכללי על מגבלת ההשתתפות (כהגדרתה בהסכם הניהול), תישא החברה בסכומים העולים על מגבלת ההשתתפות של חברת הניהול.; (ב) בהתאם להוראות סעיף 2.2.4 להסכם הניהול, על פיו תשלום למנהל הכספים עד למועד היקף פעילות משמעותי, יעשה על ידי החברה.

11.3.2. בקביעת חבילת התגמול לנושא משרה יילקחו בחשבון בין היתר השיקולים הבאים: השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו, הישגיו, תפקידו, תחומי אחריותו והסכמי שכר קודמים שנחתמו עמו.

11.3.3. **יחס בין רכיבים קבועים ומשתנים**. רכיבי התגמול המשתנה (לרבות מענק ותגמול הוני, ככל שרלוונטי), לא יעלו על שיעור של 150% מעלות העסקה בגין הרכיבי התגמול הקבוע של אותו נושא משרה לאותה שנה.

11.3.4. הסכומים הנקובים במדיניות זו צמודים למדד בגין חודש דצמבר 2020, אלא אם צוין במפורש אחרת.

11.3.5. החברה או חברת הניהול (לפי העניין) תהא רשאית לקבוע, לבקשת נושא משרה בחברה, כי ההתקשרות עמו תיעשה באמצעות הסכם ניהול (והסכומים לאותו נושא משרה ישולמו כנגד חשבונית בצירוף מע"מ) חלף התקשרות בהסכם העסקה וכי לא יתקיימו יחסי עובד -מעביד בין החברה או חברת הניהול (לפי העניין) לבין אותו נושא משרה עמו התקשרה החברה/חברת הניהול בהסכם ניהול כאמור.

מדיניות תגמול זו תחול גם על התקשרות בהסכם ניהול כאמור, בהתאמות הרלוונטיות, ובמקרה כאמור, יותאמו הסכומים הקבועים במדיניות זו להלן המתייחסים לשכר ברוטו להיות נושא המשרה מועסק על פי הסכם ניהול (ותנאי ההתקשרות יקבעו כי כל מס הנוגע להתקשרות יחול על נושא המשרה).

11.3.6. במקרה שמצוין נתון להיקף משרה מסוים, אזי ככל שיועסק נושא המשרה בהיקף משרה אחר, ישתנה אותו נתון באופן יחסי בהתאם להיקף המשרה האחר.

11.3.7. <u>תגמול משתנה - עקרונות כלליים</u>

11.3.7.1. זכאות נושא משרה לתגמול משתנה תיקבע על בסיס עמידה ביעדים אישיים שנקבעו מראש בכפוף למגבלות המפורטות להלן ורכיב של שיקול דעת.

11.3.7.2. היעדים לנושא המשרה המקבל שכרו מחברת הניהול יקבעו אחת לשנה על ידי דירקטוריון חברת הניהול עד ולא יאוחר מיום 31 במרץ של השנה שבה יוחלט על תגמול משתנה כאמור ובכל מקרה לא יאוחר ממועד אישור הדוחות הכספיים של השנה החולפת. יעדים כאמור לנושא משרה המקבל שכרו מהחברה יקבעו אחת לשנה על ידי דירקטוריון החברה.

11.3.7.3. חברת הניהול תהיה רשאית לאשר תגמול משתנה חלקי לנושא משרה אשר הפסיק לכהן בתפקידו בחברה, בהתאם לחלק היחסי בשנה הקלנדרית בה כיהן בתפקידו, אשר בגינה ניתן התגמול המשתנה, וזאת בלבד שהעסקתו של נושא המשרה לא הגיעה לידי סיום בנסיבות שיש בהן כדי לשלול את זכותו לפיצויי פיטורין על פי דין.

11.3.7.4. קביעת היעדים לנושאי המשרה תיעשה על בסיס ביצועים הניתנים למדידה. היעדים יתחלקו ליעדים כלל-חברתיים וליעדים אישיים, כגון:

(א) יעדים כלל חברתיים (הנוגעים לחברה ו/או לחברת הניהול) - יעדי תקציב, גיוסי הון או חוב, יעדי תזרים מזומנים, רווח נקי, רווח לפני מס (בנטרול שערוכים) , NOI FFO, יעדי תשואה להון ויעדי יחס הון עצמי למאזן.

(ב) יעדים אישיים - יעדי רכישת נכסים, יעדי השבחת נכסים, יעדי תפוסת נכסים, עמידה בלוחות זמנים, חסכון בהוצאות, חידוש חוזים והעלאת דמי שכירות ועמידה בהוראות הרגולטורים.

(ג) כמות היעדים לכל נושא משרה לא תעלה על 5 יעדים בשנה ומשקלם יהיה בטווחים המפורטים להלן (ועד 100% מסך התגמול המשתנה המצוין ביחס לכל סוג נושא משרה כמפורט להלן):

	יעדים כלל חברתיים	**יעדים אישיים**	**שיקול דעת (דירקטוריון חברת הניהול)**
משקל יחסי מקסימלי מהתגמול המשתנה	20%-60%	20%-60%	10%-30%

11.3.7.5. על אף האמור, לעיל, ביחס לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל יכול שדירקטוריון חברת הניהול יקבע כי כלל התגמול המשתנה של נושאי המשרה כאמור יהיה תגמול בשיקול דעת, ולא יהיה כפוף לעמידה ביעדים כלל חברתיים ו/או אישיים.

11.3.7.6. במועד בחינת זכאות נושא המשרה לתגמול משתנה, דירקטוריון חברת הניהול יוכל להחליט כי שינוי של עד 10% במשקלו היחסי של כל יעד ו/או סטייה של עד 20% מהעמידה ביעד מסוים לא תיחשב כשינוי מהותי בתנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה.

11.3.7.7. השבת סכומים - נושא המשרה יתחייב להחזיר לחברת הניהול, בתוך תקופה שלא תעלה על 90 ימים מגילוי הטעות, את הסכום ששולם ביתר, ככל ששולם, על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה / חברת הניהול, לפי העניין.

11.3.7.8. הוראות סעיפים 11.3.7.3 עד 11.3.7.7 לעיל, יחולו בהתאמה על נושא משרה המקבל שכרו מהחברה, ובכל מקום שנכתב חברת הניהול ייקרא החברה.

11.4. <u>מנכ"ל החברה</u>

11.4.1. עלות משכורתו החודשית של מנכ"ל החברה (ברוטו), להיקף משרה מלאה, בגין הרכיבים הקבועים בשכר, לא תעלה על 100,000 ₪ ("**התגמול הקבוע**").

11.4.2. המנכ"ל עשוי להיות זכאי לתנאים נלווים, חלקם נובעים מהוראות הדין (כגון: הפרשות סוציאליות, ימי חופשה, מחלה, הבראה וכיו"ב), חלקם נובעים מנוהגים המקובלים בשוק העבודה (כמו חסכון בקרן השתלמות, ביטוח אובדן כושר עבודה) וחלקם הינם תנאים נלווים מקובלים אחרים כגון - רכב, הוצאות רכב, טלפון וכיוצא באלו ולרבות גילום עבור הוצאות אלו וכיו"ב. כן הוא עשוי להיות זכאי להחזר הוצאות אירוח ואש"ל במסגרת תפקידו בהתאם לנהלי חברת הניהול (לא נקבעה תקרה בנהלי חברת הניהול בהקשר זה).

11.4.3. סיום ההתקשרות עם המנכ"ל יהיה בהודעה מוקדמת של עד 6 חודשים.

11.4.4. מענק כספי שנתי בגובה של עד מכפלה של 3 פעמים התגמול הקבוע / דמי הניהול החודשיים, לפי העניין, של המנכ"ל. יעדי המענק של המנכ"ל ייקבעו על ידי ויובאו לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לא יאוחר מיום 31 במרץ של שנה קלנדרית מסוימת, עבור אותה שנה.

11.5. <u>מענקים לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל</u>

11.5.1. עלות משכורתו החודשית של נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה, להיקף משרה מלאה, בגין הרכיבים הקבועים בשכר, לא <u>תעלה</u> על 80,000 ₪ ("**התגמול הקבוע**").

11.5.2. הוראות סעיף 11.4.2 יחול גם על נושאי משרה הכפופים למנכ"ל החברה.

11.5.3. סיום ההתקשרות עם נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה יהיה בהודעה מוקדמת של עד 3 חודשים.

11.5.4. מענק כספי שנתי. לא יעלה על מכפלה של 3 פעמים התגמול הקבוע / דמי הניהול החודשיים, לפי העניין, של נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה.

12. **<u>נושאי המשרה בחברה המקבלים את שכרם מאאורה</u>**

12.1. מעת לעת עשויים לכהן בחברה נושאי משרה הנושאים בתפקידים באאורה ושאינם מועסקים בחברת הניהול.

12.2. להסרת ספק מובהר, כי גמול המשולם על ידי אאורה לנושאי משרה בחברה, אשר מכהנים גם כנושאי משרה באאורה או כעובדי אאורה, ואשר לא משולם לנושא המשרה על ידי החברה או חברת הניהול, לא יהיה כפוף להוראות מדיניות התגמול.

12.3. להלן מגבלות שהחברה וחברת הניהול לקחו על עצמן בקשר לתגמול נושאי משרה כאמור:

12.3.1. החברה וחברת הניהול לא יעניקו כל גמול לנושאי המשרה האמורים למעט ביטוח, כתבי שיפוי ופטור בהתאם לאמור במדיניות תגמול זו להלן שעשויים לחול לגבי יתר נושאי המשרה בחברה, וזאת מבלי לגרוע מסמכותה של אאורה להעניק לנושאי המשרה האמורים תגמול (שכר קבוע, מענקים, זכויות סוציאליות, ביטוח, התחייבות לשיפוי, התחייבות לפטור וכב') בהתאם להסכמי ההתקשרות שלה עמם.

12.3.2. ככל שאאורה תקבע בקשר עם התגמול שהיא משלמת לנושאי המשרה האמורים יעדים הנוגעים במישרין ובאופן בלעדי לביצועי החברה (לרבות רווחיה ו/או היקף נכסיה), יאושרו יעדים כאמור גם בידי האורגנים המוסמכים של החברה.

13. **<u>היחס בין התגמול לנושאי המשרה לשכר הממוצע והחציוני בחברה</u>**

מאחר שהחברה אינה מעסיקה עובדים, הרי שלא ניתן לבצע בדיקת שכר ממוצע וחציוני בחברה, וממילא אין לכך כל משמעות במבנה הניהול הנוכחי של החברה.

14. **<u>עדכון תנאי ההעסקה</u>**

על אף כל האמור במדיניות תגמול זו לעיל, החברה תהא רשאית לאשר שינוי לא מהותי בתנאי העסקתו של נושא משרה הכפוף למנכ"ל (המקבל את שכרו מחברת הניהול/החברה), ללא צורך בקבלת אישור ועדת התגמול, ובלבד שנתקיימו (במצטבר) התנאים הבאים:

14.1. השינוי אושר בידי מנכ"ל החברה.

14.2. תנאי הכהונה לאחר השינוי תואמים את מדיניות התגמול.

בסעיף זה, "**שינוי לא מהותי**" – (א) שינוי בגמול שעלותו הכספית השנתית לחברה הינה עד 10% (כולל) מהתגמול הקבוע (השנתי) של נושא המשרה הכפוף למנכ"ל, טרם השינוי, מדי שנה; (ב) מענק/ים בסכום שלא יעלה מידי שנה על התגמול הקבוע (חודשי) של נושא המשרה הכפוף למנכ"ל – והכל בכפוף לתקרות הקבועות במדיניות התגמול.

15. **<u>הוראות כלליות</u>**

15.1. אין באמור במדיניות התגמול המובאת לעיל בכדי להקנות זכות כלשהי לנושאי המשרה בחברה, והזכויות המוקנות להם הנן על פי הסכמי העסקתם, כפי שיהיו מעת לעת.

15.2. יובהר, כי תגמול נמוך מהמצוין במדיניות זו לא יהווה חריגה ממדיניות התגמול.

15.3. היה ולאחר אישור מדיניות התגמול תיקבענה בחוק ו/או בתקנות ו/או בצווים ו/או בהנחיות ו/או בגילוי דעת של רשות ניירות ערך, הקלות כלשהן ביחס למדיניות התגמול, לרבות, ביחס לאישורים הנדרשים, המגבלות ו/או תנאי הסף הנדרשים להיכלל במדיניות התגמול נכון למועד אישורה, יראו בהקלות האמורות כנכללות מאליהן, כאילו נקבעו מלכתחילה במסגרת מדיניות התגמול, וזאת על אף כל הוראה אחרת במדיניות התגמול, הכל ובלבד שהקלות כאמור אינן מחייבות בהוראותיהן אימוץ ההקלה באמצעות קבלת החלטה של איזה ממוסדות החברה.

15.4. במקרה של ספק או חוסר בהירות ביחס להוראות מדיניות התגמול, תהא לדירקטוריון החברה הסמכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט לפרש את תנאי מדיניות התגמול.

16. **<u>תוקף ותחולת מדיניות התגמול</u>**

על פי תיקון 20 ובהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות וכן בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, לפיה מדיניות תגמול לפי הוראות הפרק הרביעי א' בחלק השישי לחוק החברות שתוארה בתשקיף או במסמך הצעה לציבור של חברה המציעה לראשונה ניירות

ערך שלה לציבור, תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות והיא תהיה טעונה אישור רק בחלוף 5 שנים מהמועד שבו תירשמנה לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה, בהתאם להוראות הדין, כפי שתהיינה באותו מועד.

נספח 8ב'

כתב שיפוי ופטור

אאורה ריט בע"מ ("החברה")

לכבוד

_____

כתב התחייבות לשיפוי ופטור

1. כללי

1.1 בהתאם להוראות מדיניות התגמול ותקנון החברה, האורגנים המוסמכים של החברה , אישרו כי החברה תעניק לנושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בה (לרבות חברת הניהול, דירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה מכוח הסכם הניהול ודירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה), (א) התחייבות לשיפוי בשל כל חבות או הוצאה אשר תוטל עליהם עקב פעולה שעשו ו/או שיעשו מתוקף היותם נושאי משרה כאמור בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, (ב) פטור בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, הכל כמפורט בכתב התחייבות לשיפוי ופטור זה.

1.2 למונחים אשר לא הוגדרו בכתב התחייבות לשיפוי ופטור זה, יהא הפירוש והמשמעות שניתן להם בחוק החברות, התשנ"ט - 1999 (**"החוק"**), וזאת אלא אם הקשר הדברים יחייב אחרת. מסמך זה מנוסח בלשון זכר אולם מיועד לשני המינים כאחד.

2. פטור מאחריות עקב הפרת חובת זהירות כלפי החברה

2.1 החברה פוטרת אותך בזאת מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות שלך כלפי החברה מתוקף היותך נושא משרה ו/או מועסק בחברה.

2.2 על אף האמור לעיל, לא יהיה תוקף לפטור מאחריות בשל כל אחד מאלה:

2.2.1 הפרת חובת אמונים.

2.2.2 הפרת חובת הזהירות בכל הקשור לחלוקה.

2.2.3 הפרת חובת זהירות שנעשתה מתוך כוונה או מתוך פזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

2.2.4 פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

2.2.5 קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר, אם הוטלו עליך.

2.3 הפטור מאחריות עקב הפרת חובת הזהירות לא יחול גם בכל הליך של "תביעה שכנגד" של החברה כנגד נושא המשרה כתגובה לתובענה של נושא המשרה כנגד החברה, למעט אם התובענה של נושא המשרה הינה לשמירה על זכויות מגן בדיני העבודה שמקורם בדין ו/או בהסכם עבודה אישי בינו לבין החברה.

2.4 אין באמור בסעיף פטור מאחריות זה בכדי לגרוע מהתחייבות החברה לשיפוי, כמפורט להלן.

3. התחייבות לשיפוי

החברה מתחייבת בזאת כלפיך לשפות אותך בשל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שתוטל עליך עקב פעולה ו/או מחדל שתעשה מתוקף היותך נושא משרה כאמור, וזאת בכפוף להוראות ולהגבלות המפורטות בכתב שיפוי זה (**"השיפוי"**).

"**פעולה**" - כמשמעותה בכתב שיפוי זה, לרבות מחדל, אשר ביצע נושא המשרה ו/או דירקטור לרבות, אלו אשר הינם בעלי שליטה ו/או קרובו.

4. <u>החבות וההוצאות עליהן יחול השיפוי</u>

4.1 השיפוי יחול בשל כל פעולה ו/או מחדל אשר בגינם הוטלו חבות והוצאות כמפורט להלן, וזאת, בין היתר, בהתחשב במגבלות הרלוונטיות המפורטות בכתב שיפוי זה וכן, בכפוף להוראות כל דין:

א. חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה ו/או פסק בורר שאושר ע"י בית משפט, בקשר עם האירועים המפורטים בסעיף 6 להלן;

ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדך בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדך ומבלי שהוטלה עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי.

בפסקה זו: "**סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית**" ו-"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" - כמשמעם בסעיף 260 לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.

ג. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא או שתחוייב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדך בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכית או באישום פלילי שבו הורשעת בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או הוצאות אחרות שיקבעו בחוק.

בסעיף זה: "**אדם אחר**" - לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגד נושא המשרה על דרך של תביעה נגזרת.

ד. בשל תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968-**("חוק ניירות עדך").**

ה. בשל הוצאות שתוציא בקשר עם הליך שהתנהל בעניינך לפי פרק ח' 3 (הטלת עיצום כספי בידי הרשות), פרק ח' 4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה) או פרק ט' 1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, כפי שיתעדכן מעת לעת, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

ד. ו. כל אירוע אחר בשלו מותר ו/או יהא מותר לשפות נושא משרה.

4.2 <u>השיפוי כאמור לא יחול על אחת מהפעולות, כדלקמן:</u>

א. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, למעט אם פעלת בתום לב והיה לך יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

ב. הפרת חובת זהירות שנעשתה על ידך בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;

ג. פעולה שנעשתה על ידך מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;

ד. קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליך.

4.3 החברה תשפה אותך ותשלם לך את החבות הכספית ו/או את ההוצאות, המפורטות לעיל, אשר לא כוסו במסגרת ביטוח נושאי המשרה בחברה ו/או ביטוח אחריות מקצועית ו/או אשר לא שולמו לך בפועל.

4.4 אתה/את לא תהיה זכאי/ת לשיפוי בשל חבות כספית ו/או הוצאות בגינן קיבלת שיפוי ו/או תשלום מהחברה ו/או מאחר(ים).

4.5 עם קרות אירוע שבגינו תהיה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור בכתב שיפוי זה, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, כמקדמה ע"ח הוצאות שיגיעו לך על פי כתב שיפוי זה, סכומים שיוערכו על ידה ובמועדים שיקבעו על ידה, לכיסוי הוצאות כאמור, וכן תעמיד החברה לרשותך בטחונות ו/או ערבויות שיהיה עליך להעמיד במסגרת החקירה ו/או בהליך המשפטי ו/או על פי החלטות ביניים, כולל בבוררות, לרבות לשם החלפת עיקולים שיוטלו על נכסיך, וזאת עוד לפני תחילת ו/או לפני תום החקירה ו/או ההליך המשפטי, ובלבד שסך כל הסכומים, הביטחונות והערבויות כאמור לא יעלו על סכום השיפוי המרבי.

א. העמידה החברה לרשותך מקדמה כאמור לעיל והתברר שאינך זכאי(ת) להוצאות ההתדיינות, אתה תחזיר לחברה את המקדמה כאמור, כשהיא צמודה לשער היציג של דולר ארה"ב ליום העמדת המקדמה בפועל, וזאת עם דרישה ראשונה.

ב. העמידה החברה בטחונות או ערבויות כאמור והתברר שאינך זכאי לשיפוי בגין הפעולה בגינה ניתנו הביטחונות או הערבויות, תגרום החברה לביטולם, ואתה תסייע לביטולם ככל שתידרש לעשות כן על ידי החברה, ואם הם או חלק מהם מומשו, אתה תחזיר לחברה את הסכום שמומש כשהוא צמוד לשער היציג של דולר ארה"ב ליום תשלום אותו הסכום, וזאת עם דרישה ראשונה.

5. <u>סכום השיפוי המרבי</u>

5.1 סכום השיפוי המרבי לכל נושאי המשרה והדירקטורים בחברה במצטבר יהא בגובה של 25% מהונה העצמי של החברה וזאת, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לתום השנה הקודמת לשנה בה משולם השיפוי בפועל (**"סכום השיפוי המרבי").**

5.2 במידה שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם במועד כלשהו, בתוספת סך כל סכומי השיפוי ששילמה החברה עד אותו מועד על פי כתבי השיפוי, יעלה על סכום השיפוי המרבי, יחולק סכום השיפוי המרבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה בחברה שיהיו זכאים לסכומי שיפוי כאמור בגין דרישות שהגישו לחברה על פי כתבי השיפוי ולא שולמו להם לפני אותו מועד, באופן שסכום השיפוי שיקבל בפועל כל אחד מנושאי המשרה האמורים, יחושב על פי היחס שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה לבין סכום השיפוי שיגיע לכל נושאי המשרה האמורים, במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה.

6. <u>האירועים בגינם יחול השיפוי</u>

6.1 הצעה ו/או הנפקה של ניירות ערך של החברה ו/או של חברה בת ו/או חברה קשורה בישראל ו/או בחו"ל, לרבות הצעת ניירות ערך לציבור (על פי תשקיף, דוח הצעת מדף או בכל דרך אחרת), הצעה פרטית והליכים אחרים, ורישום ניירות הערך של החברה ו/או חברות כאמור למסחר בבורסה ו/או מחיקתם מרישום למסחר.

6.2 פעולה ו/או דיווח הנובעים מהיות החברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה חברה ציבורית שניירות ערך שלה הוצעו לציבור ו/או רשומות למסחר בבורסה בישראל או בחו"ל, וכל אירוע הטעון דיווח או גילוי לפי דין.

6.3 מתן מידע, מצגים, דיווחים, חוות דעת או הודעות לכל צד שלישי, לרבות על פי חוק החברות, חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו או על פי הכללים או ההנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או בבורסות בחו"ל.

6.4 התבטאות או אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה, שנעשו בתום לב על ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, לרבות במסגרת ישיבות הדירקטוריון או ועדה מוועדותיו.

6.5 תשלום ו/או דרישת תשלום החלים על החברה מכוח הדין.

6.6 החלטה ו/או פעולה בקשר לניהול עסקי החברה ו/או חברה קשורה, ובכלל זה ייזום, תכנון, פיקוח, הקמה, מכירה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן וכל פעולה נוספת הקשורה ו/או הנלווית לאיזו מהפעולות הנ"ל, וכן בקשר תחומי פעילות נוספים, ראשיים או משניים של החברה.

6.7 ניהול משאים ומתנים עם צדדים שלישיים, לרבות מגעים עם רשויות המדינה בתחומי פעילות ו/עיסוקי החברה.

6.8 הכנה ואישור הדוח התקופתי ו/או הרבעוני, דוחות כספיים, דוח הדירקטוריון ודוחות אחרים של החברה, לרבות קבלת החלטות בדבר הפעלת כללים חשבונאיים והצגה מחדש בדוחות

הכספיים.

6.9 אימוץ דיווח כספי (לרבות אימוץ מוקדם) על פי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) או כל תקני דיווח כספי הנהוגים ו/או שיהיו נהוגים על ידי החברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה שלה, וכן כל פעולה הכרוכה בכך.

6.10 החלטה ו/או פעולה בקשר לביצוע השקעות בחברה או בחברה בת או בחברה קשורה ו/או בעסקה (לרבות עסקה חריגה) בנכסים, בטובין, במקרקעין, בניירות ערך, בזכויות או בחיובים, לרבות רכישת או מכירת חברות ו/או עסקים, ו/או השקעות בשוק ההון ו/או השקעות אחרות.

6.11 החלטה ו/או פעולה בקשר להתקשרויות של החברה או של חברה בת או חברה קשורה עם אחרים ו/או בינן לבין עצמן, כולל עם לקוחות, ספקים, קבלנים וכדומה.

6.12 הפרת הוראות הסכם כלשהו שהחברה צד לו.

6.13 כל פעולה בניגוד לתקנון ו/או תזכיר החברה, ובלבד ששיפוי בקשר אליה מותר על פי כל דין.

6.14 גיבוש תוכניות עבודה, לרבות תמחור, שיווק, הפצה, הנחיות לעובדים, ללקוחות ולספקים ושיתופי פעולה עם מתחרים.

6.15 כל תביעה או דרישה בקשר עם מתן או קבלת אשראי, שעבוד נכסים והתחייבויות, ומתן או קבלת ביטחונות ובכלל זה התקשרויות בהסכמי מימון עם בנקים ו/או גורמים פיננסיים אחרים לצורך מימון עסקאות או התקשרויות המבוצעות, במישרין ו/או בעקיפין על ידי החברה וכן כל פעולה הכרוכה בעניינים הנ"ל.

6.16 פעולות הקשורות בכספים ובכלל זה ביצוע השקעות פיננסיות, התקשרויות עם מוסדות פיננסיים, מלווים או נושים או בנוגע לכספים שהולוו על ידיהם, או חובות של החברה כלפיהם.

6.17 כל תביעה או דרישה המוגשת בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים של החברה או שלחברה יש זכויות בהם או זיקה כלשהי אליהם או מוצרים של החברה, או יחידים העוסקים עם הנכסים או המוצרים האמורים, לרבות בקשר לנזקים או הפסדים הקשורים בנכסים או במוצרים האמורים או הפרות דין או הסכם; תביעה או דרישה המוגשת בידי קבלנים או נותני שירותים, עבור נזק או הפסדים הקשורים לנכסים או הפרות דין או הסכם; תביעה או דרישה המוגשת על ידי בעלי נכסים שהחברה רכשה בהם זכויות שונות (בדרך של רכישה, חכירה, שכירות, זיקות הנאה, משכנתאות, משכונות וכו'); וכן תביעה או דרישה המוגשת על ידי בעלי מקרקעין המצויים בקרבת נכסי החברה, בגין נזקים או הפסדים הקשורים למקרקעין שבבעלותם או שיש להם זכויות בהם.

6.18 אירועים הקשורים בבטיחות וגהות בעבודה, פגיעות בעבודה ואיכות הבנייה, לרבות כל תביעה או דרישה המוגשת בידי כל גורם או מי מטעמו שנפגע פגיעה גופנית או בקשר לנזק לעסק או לנכס או רכוש לרבות אובדן השימוש בו במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או לעובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים מטעם החברה, או שימצא כי פעלו מטעם החברה או שהחברה אחראית לפעולה או מחדל שלהם, לרבות עקב פעולות בנייה, שיפוץ תכנון וכו'.

6.19 כל הנוגע לתכנון, בנייה, שיפוץ ו/או אחזקה, טיפול בהיתרים ורישיונות וכל הכרוך והקשור בתוכניות בינוי עיר, תוכניות בניה, היתרי בניה, טופסי 4, תעודות גמר ורישוי (לרבות ורישיונות, היתרים ואישורים אחרים הדרושים לניהול עסקיה של החברה או לפעילותה).

6.20 אירועים הקשורים באופן ישיר או עקיף בקשר למעשה ו/או למחדל שנעשה, במלואו או בחלקו, בידי החברה, או על ידי נושאי המשרה, המנהלים או העובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח, או תיעוד מסמכים, לאחת מרשויות המדינה, רשות חוץ, רשות מוניציפלית או לכל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל, לרבות לתשלומי מיסים ותשלומי חובה אחרים (כדוגמת – מס על הכנסה, מס מכירה, מס שבח, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מכס וביטוח לאומי) לתשלום משכורות או עיכוב או אי תשלום שכר לעובדים או הפרשות סוציאליות או תשלומים אחרים בקשר ליחסי עבודה או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של קנסות, ריבית ותוספות בגין הצמדה, וכן כל החלטה ו/או פעולה בקשר ליחסי עבודה בחברה ו/או בחברה קשורה, כולל בקשר לתכניות פנסיה או קופות פיצויים או גמל או ביטוח או להטבות לעובדים או לתכנית אופציות, לעובדי החברה ו/או חברה קשורה.

6.21 פעולות הקשורות בביצוע עסקה בקשר עם פעולה בתחום הביטוח או פעולות שהביאו לאי עריכת סידורי ביטוח נאותים, לרבות התקשרות עם סוכנים ו/או מבטחים ו/או מבוטחים ו/או לקוחות אחרים.

6.22 גיבוש, שינוי או תיקון של הסדרים בין החברה לבין בעלי המניות ו/או מחזיקי אגרות חוב ו/או בנקים ו/או נושים של החברה או של תאגידים קשורים, ובכלל זה עריכה או תיקון של שטרי הנאמנות, אגרות החוב ומסמכי המתווה וההסדר בכללותם וכן כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס למינוי או בקשה למינוי כונס נכסים לנכסי החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה או לחלק כלשהו מנכסיהן ו/או בקשות פירוק כנגד החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה ו/או הליך כלשהו לפשרה או הסדר עם נושים של החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה.

6.23 החלטה ו/או פעולה בקשר לרישיון לפטנט, מדגם, סימן מסחרי או קניין רוחני אחר של או ע"י החברה ו/או חברה קשורה.

6.24 החלטה ו/או פעולה בקשר לאיכות הסביבה בחברה ו/או בחברה קשורה והנוגעים, בין היתר, לתקנים, נהלים, זיהום, הגנה על בריאות, הליכי ייצור, הפצה, הובלה, אחסון, טיפול או שימוש של חומרים מסוכנים.

6.25 החלטה ו/או פעולה בקשר להגבל עסקי בחברה ו/או בחברה קשורה.

6.26 החלטה ו/או פעולה בקשר לחברה קשורה וכל העברת מידע הנדרש לחברות בעלות ענין בחברה.

6.27 כל פעולה במסגרת הליכים משפטיים, הליכים מנהליים ו/או חקירות על ידי החברה ו/או נגדה; כל טענה או הליכים או הודעות בקשר לחוסר ציות או הפרה של פעולה של רשות שלטונית או גוף אחר הטוענים לאי מילוי הוראות חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי או פס"ד על ידי החברה או על ידי נושאי המשרה בחברה.

6.28 אירועים הקשורים בעבירות מחשב ובאבטחת מידע.

6.29 החלטה ו/או פעולה בקשר לחלוקה של דיבידנד בחברה ו/או בחברה קשורה ו/או רכישה של מניות החברה ו/או של חברה המחזיקה בחברה.

6.30 החלטה ו/או פעולה בקשר לחוות דעת בהצעת רכש ו/או בקשר להצעת רכש בחברה ו/או בחברה קשורה.

6.31 החלטה ו/או פעולה בקשר למיזוג או שינוי מבנה אחר של החברה ו/או של חברה קשורה.

6.32 החלטה ו/או פעולה בקשר לאישור עסקה עם נושא משרה ו/או עם בעל שליטה בחברה ו/או בחברה קשורה או כל עסקה אחרת כמפורט בפרק החמישי לחלק השישי בחוק החברות.

6.33 כל פעולה או עסקה הקשורה בכהונה מטעם החברה כאורגן מוסמך בכל תאגיד אחר שלחברה יש בו עניין ו/או מינוי מטעם החברה בתאגיד אחר, וכן כל פעולה בקשר לזכויות הצבעה בתאגידים שהחברה זכאית להצביע להם.

6.34 פעולה הנובעת ו/או נדרשת על פי דין ודרישות רגולטוריות בתחום הצרכני, לרבות כל פעולה הקשורה ו/או הנובעת מהוראה צרכנית על פי החקיקה המפורטת בסעיף 6.36.

6.35 כל פעולה ו/או מעשה ו/או מחדל ו/או עסקה ו/או חבות ו/או טענה ו/או תביעה ו/או הפרה בנוגע להוראות החוקים אשר מפורטים בסעיף 6.36.

6.36 לעניין סעיף זה:

חוק החברות, התשנ"ט-1999.

חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968.

חוק המכר, התשכ"ח-1968.

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.

חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

פקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981.

חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982.

חוק הערבות, התשכ"ז-1967.

חוק המשכון, התשכ"ז-1967.

חוק הנאמנות, התשל"ט-1979.

חוק השליחות, תשכ"ה-1965.

חוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1974.

חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000.

חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1998.

פקודת הנזיקין [נוסח חדש].

פקודת העיריות [נוסח חדש] וחוקי עזר עירוניים מכוחה.

פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970.

כל הוראת דין אחרת הרלוונטית לחברה.

כל אחד מהחוקים הנ"ל הינו, לרבות כל הצווים, הכללים והתקנות על פיו או כל דין שיבוא במקומם.

7. <u>תנאי השיפוי</u>

השיפוי כפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

7.1 אתה תודיע לחברה על כל חקירה ו/או הליך משפטי שייפתח נגדך ועל כל חשש או איום שחקירה ו/או הליך משפטי כאמור עלול להיפתח נגדך, וזאת מיד לאחר שייודע לך לראשונה על כך, ותעביר לחברה או אל מי שהיא תודיע לך, ללא דיחוי, כל מסמך שיימסר לך בקשר לאותו הליך וכל מידע שיגיע לידיעתך באשר לאותו הליך.

כמו כן, עליך לידע את החברה באופן שוטף לגבי אירועים שיש לגביהם חשש כי יביאו לנקיטת חקירה ו/או הליך משפטי נגדך.

7.2 החברה תהיה זכאית לקחת על עצמה את הטיפול בחקירה ו/או בהליך המשפטי האמור ו/או למנות עורך דין, שהחברה תבחר לצורך זה, לטפל בחקירה ו/או בהליך המשפטי.

החברה ו/או עורך דין כאמור, יהיו זכאים לפעול, במסגרת הטיפול האמור, לפי שיקול דעתם וכן הם יהיו רשאים להתפשר בהליך האמור ו/או לנקוט בכל אמצעי על מנת לסיים את ההליך האמור.

לפי בקשת החברה תחתום/מי על כל מסמך שיסמיך את החברה ו/או את עורך הדין כאמור, לטפל בשמך באותו הליך ולייצג אותך בכל הקשור בכך.

למען הסר ספק מובהר, כי החברה ו/או עו"ד כאמור לא יהיו רשאים, במסגרת הליך פלילי, להודות באיזה מן האישומים בשמך או להסכים לעסקת טיעון, אלא בהסכמתך, שלא תמנע אלא מסיבות סבירות. כמו כן, החברה ו/או עורך הדין לא יהיו רשאים במסגרת הליך אזרחי, להודות, בשמך (בין במסגרת הדיון בפני בית משפט או בורר ובין במסגרת הסדר פשרה) בקיום אירוע שאינו מכוסה בכתב שיפוי זה, אלא בהסכמתך שלא תמנע אלא מסיבות סבירות.

7.3 אתה תשתף פעולה עם החברה ו/או עם עורך הדין כאמור ו/או המבטח של ביטוח נושאי המשרה בחברה ואחריות מקצועית, בכל דרך סבירה כפי שיידרש ממך על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך משפטי, ובלבד שהחברה ו/או המבטח כאמור, ידאגו לכיסוי כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בכך באופן שלא תידרש/י לשלמן או לממנן בעצמך.

7.4 החברה לא תהיה חייבת לשפות אותך על פי כתב שיפוי זה בגין כל סכום שישולם על ידך על פי פשרה שהחברה לא אישרה מראש ובכתב.

7.5 החברה לא תהיה חייבת לשפות אותך על פי כתב שיפוי זה בגין כל סכום שיכולת לקבל במסגרת ביטוח נושאי המשרה של החברה ו/או ביטוח אחריות מקצועית ו/או שתשלום כאמור נמנע עקב פעולה שלך.

7.6 התחייבויות החברה לשיפוי על פי כתב שיפוי זה הן אישיות כלפיך בלבד, וכתב שיפוי זה ו/או זכויותיך על פיו אינן ניתנות להמחאה ולהעבירה לאחר(ים), למעט כמפורט בסעיף 8 להלן.

8. <u>תחולה</u>

השיפוי על פי כתב התחייבות לשיפוי זה יחול החל מאישור מתן ההתחייבות לשיפוי על-ידי האסיפה הכללית, בין היתר, גם בגין האירועים המפורטים לעיל שהתרחשו גם לפני המועד האמור. התחייבות החברה לשיפוי לפי כתב זה תעמוד לזכותך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה, ובלבד שהפעולות בגינן ניתנה ההתחייבות לשיפוי נעשו ו/או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה. התחייבויות החברה כאמור יעמדו גם לזכות עיזבונך, יורשיך וחליפים אחרים שלך על פי דין.

9. <u>שונות</u>

9.1 התחייבויות החברה על- פי כתב התחייבות לשיפוי זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל שמותר על-פי דין, לשם התכלית שלה נועדו, ובכלל זאת, בגין כל פעולה ו/או מחדל. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב התחייבות לשיפוי זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב התחייבות לשיפוי זה.

9.2 כתב שיפוי זה אינו גורע מזכותה של החברה להחליט על שיפוי בדיעבד על פי הוראות כל דין.

9.3 כתב שיפוי זה ייכנס לתוקף עם חתימתך על עותק ממנו במקום המיועד לכך ומסירת העותק החתום לחברה.

9.4 הכתוב בכתב שיפוי זה אינו ניתן לשינוי אלא אם נחתם על ידי החברה ועל ידך.

9.5 למניעת ספקות נקבע בזאת כי כתב שיפוי זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג', לרבות מבטח כלשהו ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר מחויב לו מבטח על פי הסכם ביטוח שנערך עימו, למעט ההשתתפות העצמית.

9.6 הדין החל על כתב שיפוי זה הינו הדין בישראל ולבית המשפט המוסמך בתל- אביב-יפו מסורה הסמכות הבלעדית לדון במחלוקות שינבעו מיישום כתב זה.

תאריך: _____ _____

אאורה ריט בע"מ

אני מאשר קבלת כתב זה ומסכים לתנאיו:

תאריך: _____ חתימה: _____

פרק 9 – דוחות כספיים

בני ברק, 8 בפברואר 2021

לכבוד
הדירקטוריון של
אאורה ריט בע"מ,
תל-אביב

א.ג.נ.,

הנדון: **טיוטת תשקיף להשלמה וטיוטת תשקיף מדף של אאורה ריט בע"מ המיועד להתפרסם בחודש פברואר 2021 (להלן: "התשקיף")**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף שבנדון של דוח רואי החשבון המבקרים מיום 8 בפברואר 2021 על הדוח על המצב הכספי של החברה לימים 30 בספטמבר 2020 ו-14 בינואר 2020 (דוחות אפס).

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

אאורה ריט בע"מ

דוחות כספיים

ליום 30 בספטמבר, 2020

אאורה ריט בע"מ

דוחות כספיים

ליום 30 בספטמבר, 2020

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	2
דוחות על המצב הכספי	3
באורים לדוחות הכספיים	4-18

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אאורה ריט בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של אאורה ריט בע"מ (להלן - "החברה") לימים 30 בספטמבר 2020 ו- 14 בינואר 2020 (יום הקמת החברה), ואת הדוח על המצב הכספי פרופורמה של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, כמפורט בביאור 5 לדוחות הכספיים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים לימים 30 בספטמבר 2020 ו- 14 בינואר 2020 (יום הקמת החברה) משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 30 בספטמבר, 2020 ו- 14 בינואר 2020 (יום הקמת החברה), ואת המצב הכספי פרופורמה של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 3א.5. לדוחות הכספיים, בדבר הסכום שהחברה נדרשת לגייס, על מנת להשלים את רכישת נכסי הנדל"ן. להערכת הנהלת החברה, יעלה בידיה לגייס את הסכום הנדרש.

בני ברק,
8 בפברואר, 2021

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 14 בינואר 2020 (**)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים	- (*)	- (*)
התחייבויות	-	-
הון	- (*)	- (*)
סה"כ התחייבויות והון	- (*)	- (*)

(*) סכום הנמוך מ – 1 אלפי ש"ח.
(**) מועד הקמת החברה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

8 בפברואר, 2021		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	עו"ד יעקב אטרקצי - יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	אור הרפז – דירקטור (בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, מר הרפז הוסמך לחתום על הדוח הכספי)

באורים לדוחות הכספיים

באור 1: - כללי

א. תאור החברה

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 14 בינואר, 2020 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

החברה הוקמה במטרה להיות קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א – 1961 (להלן: "**הפקודה**"). קרן השקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון דירות מגורים להשכרה, מעונות סטודנטים, מרכזים מסחריים, משרדים ויזמות בתחום הנדל"ן. מטרתה העיקרית של החברה הינה לפעול בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, ברכישת והחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה, מעונות סטודנטים ושטחי מסחר נלווים למגורים בישראל בהם תשקיע החברה, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים אלו. קרן השקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן השקעות נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

ממועד הקמתה לא הייתה לחברה פעילות עסקית כלשהיא.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה –

החברה – אאורה ריט בע"מ

צדדים קשורים – כהגדרתם ב – IAS 24

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר בכוונת החברה לאמץ בעת תחילת פעילותה:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (**IFRS**). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות של החברה ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

ג. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה.

ד. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי החברה, לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך או שתיהן ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. נדל"ן להשקעה (המשך)

יחידת המדידה (לצורך מדידת שווי נכסי הנדל"ן) הינה ברמת היחידה הבודדת. לחברה אין מחויבות להשכיר ו/או למכור את כל היחידות במקשה אחת. בנוסף, לגישת החברה, כל יחידה שונה מהאחרת ובעלת מאפיינים וסיכונים כלכליים שונים (גודל, כיוונים, קומה וכו') וזאת גם אם מדובר באותו הפרויקט. סיכונים ומאפיינים שונים אלו, סביר שישפיעו באופן שונה על תזרימי המזומנים העתידיים של החברה. לחברה יש יכולת לאמוד באופן מהימן את השווי של כל יחידה בנפרד, הן במועד ההכרה הראשוני והן בתקופות המדידה העוקבות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

ה. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IFRS 9 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהן עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ו. פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך:

התמורה המתקבלת מהנפקת חבילה של ניירות ערך, מיוחסת למרכיבי החבילה השונים. התמורה מיוחסת תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ולהתחייבויות פיננסיות אחרות, אשר נמדדות בשווי הוגן רק במועד ההכרה הראשונית ואילו היתרה מיוחסת למכשירים ההוניים. כאשר מונפקים במסגרת חבילת ניירות ערך, מספר מכשירים הוניים, מיוחסת תמורת החבילה לפי שוויים ההוגן היחסי. השווי ההוגן של כל אחד ממרכיבי החבילה, הנמדד בשווי הוגן כאמור, נקבע בהתבסס על מחירי השוק של ניירות הערך, בסמוך לאחר הנפקתם. עלויות ההנפקה מוקצות בין כל אחד ממרכיביה, באופן יחסי לשווי שנקבע לכל רכיב שהונפק. עלויות ההנפקה שהוקצו למכשירים הוניים מוצגות בניכוי מההון.

באור 3: - הון מניות

הרכב הון המניות:

	לימים 30 בספטמבר ו – 14 בינואר 2020	
	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות	
מניות רגילות ללא ע.נ.	10,000,000,000	100 (*)

(*) במועד הקמתה, הנפיקה החברה 100 מניות ללא ע.נ.

באור 4: - <u>מסים על הכנסה</u>

החברה הוקמה במטרה להיות קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א – 1961 (להלן: "**הפקודה**" או "**פקודת מס הכנסה**").

<u>עיקר העקרונות בדבר חוקי המס החלים על החברה</u>

א. "קרן להשקעות במקרקעין" הינה חברה חדשה בע"מ הזכאית להטבות מס ולהסדרים מיוחדים במסגרת פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א – 1961. במסגרת תיקון מס' 222 (להלן: "**התיקון**") לפקודת מס הכנסה הוכנסו, בין היתר, הסדרי מס ספציפיים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (להלן: "**קרן לדיור להשכרה**"), כפי שיפורט להלן.

ב. קרן להשקעות במקרקעין הינה, באופן עקרוני, גוף שקוף לצורכי מס. דהיינו, לצורך חישוב המס ושיעור המס , תיחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין, ככלל, כהכנסתם החייבת של בעלי המניות.

ג. הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן השקעות במקרקעין, הינו הסדר של מיסוי אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו הייתה מתבצעת על ידי המשקיעים בחברה השקעה ישירה במקרקעין. דהיינו לצורך חישוב המס ושיעורי המס תחשב ההכנסה החייבת של קרן השקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בחריגים ובתנאים כפי שיפורטו להלן.

על אף האמור לעיל, הפסדים שיהיו לחברה לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם. ההפסדים, ככל שייווצרו, יקוזזו ברמת הקרן, בהתאם להוראות הפקודה.

ד. בהתאם לפקודה, קרן השקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:

1. החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים בישראל.
2. מניותיה נרשמו למסחר בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם, כהוראת שעה מקלה שתהיה בתוקף עד ליום 6 ביוני 2023, אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ – 30% משווי כלל נכסיה - מניותיה נרשמו למסחר בבורסה לישראל בתוך 36 חודשים ממועד התאגדותה.
3. ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות , הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן השקעות למקרקעין.
4. ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.
5. לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין. יחד עם זאת, במסגרת התיקון נקבע הסדר שינוי מבנה ספציפי.
6. ב – 30 ביוני וב – 31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה:

א. שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ – 95% משווי כלל נכסיה.

ב. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה בישראל לא פחת מ – 75% משווים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה. לעניין אופן בחינת עמידת הקרן בתנאי זה, ראה פירוט בקשר עם החלטת המיסוי שקיבלה הקרן, כמפורט בסעיף ו' להלן.

7. ב – 30 ביוני וב – 31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה:

(א) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה (כהגדרת מונח זה בפקודת מס הכנסה), לא פחת מ – 75%

באור 4: - מסים על הכנסה (המשך)

עיקר העקרונות בדבר חוקי המס החלים על החברה (המשך)

משווים של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון שקלים חדשים. המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל מלוות מדינה, פיקדונות ומזומנים שהתקבלו מהנפקות של ניירות ערך של החברה ותמורה ממכירת מקרקעין. כספים אלו ייחשבו כ"נכסי הנפקה ותמורה" רק במשך התקופות הבאות:

- כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל – במשך שנתיים מיום ההנפקה;
- כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל – במשך שנה מיום ההנפקה;
- תמורה ממכירת מקרקעין על ידי החברה – במשך שנה מיום המכירה;

לעניין אופן בחינת עמידת הקרן בתנאי זה, ראה פירוט בקשר עם החלטת המיסוי שקיבלה הקרן, כמפורט בסעיף ו' להלן.

(ב) סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל – 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

8. מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב – 70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן – **המועד השני**) ב – 50% או יותר מאמצעי השליטה בה; ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ – 30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך - לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ – 20% מאמצעי השליטה בה.

9. ממועד הרישום למסחר בבורסה ההכנסה החייבת הועברה לבעלי המניות במועד אשר נקבע לכך בפקודת מס הכנסה.

10. לדוח שהגישה הקרן לפי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה, לגבי כל אחת משנות המס, החל ממועד התאגדותה, צורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים המנויים לעיל.

11. מקרקעין לצרכי דיור להשכרה - מקרקעין שבתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים, ובלבד שהפכו למקרקעין מניבים לא יאוחר מתום 5 שנים מיום רכישתם (7 שנים באזור הנגב והגליל). תנאי נוסף הינו (חלופה אחת מתוך ארבעה להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה הכלולה בסעיף 64א2(א) לפקודה), נרכשו על ידי קרן לדיור להשכרה 20 יחידות למגורים לפחות, במתחם רצוף, או שנבנו לפחות 20 יחידות כאמור עד תום חמש שנים מיום רכישת המקרקעין, והכל אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה ("דירה להשכיר") כי היחידות ישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד ל-20 שנים לפחות ואם נתנה החברה האמורה אישור בכל תום שנת מס כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה למגורים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, למעט פרויקט מעונות הסטודנטים בקרית אונו, התקבלו בידי החברה אישורי "דירה להשכיר" בגין יתר הנכסים הנרכשים במסגרת הסכמי מכר אאורה, לפיהם יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד, וזאת בהתאם לחלופה הרביעית להגדרת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה הכלולה בסעיף 64א2(א) לפקודה. להערכת הנהלת החברה, בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים, אין מניעה משפטית מקבלת אישור דירה להשכיר בגין פרויקט מעונות הסטודנטים בקרית אונו והחברה מניחה כי תקבל את אישור דירה להשכיר כאמור.

ה. עיקר העקרונות בדבר מיסוי ההכנסה החייבת של הקרן:

1. על הקרן לחלק לפחות 90% מהכנסתה החייבת, למעט שבח מקרקעין או רווח הון

במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי עד ליום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה.

באורים לדוחות הכספיים

באור 4: - מסים על הכנסה (המשך)

עיקר העקרונות בדבר חוקי המס החלים על החברה (המשך)

מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד הקבוע בפקודת מס הכנסה לבעלי המניות בידי הקרן, קרי הכנסה חייבת שניתן לא לחלקה עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עיקרון השקיפות. דהיינו, קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד.

2. הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, תחויב בשיעור מס שולי אצל בעל מניות שהינו יחיד ובשיעור מס חברות אצל בעל מניות שהינו חברה (בשנת 2020 – 23%).
3. הכנסות חריגות (כהגדרתן בפקודת מס הכנסה) יחוייבו, ככלל, במס בשיעור של 70% בלא זכאות לפטור, לנכוי, לזיכוי או לקיזוז.
4. הכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן שבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור -– יחויבו, ככלל, במס בשיעור של 20%.
5. הכנסה חייבת אחרת תחויב במס בהתאם להוראות כל דין.
6. הכנסה חייבת של קרן להשקעות במקרקעין שלא חולקה בפועל לבעלי המניות במועד הקבוע בפקודה, תחויב במס ברמת הקרן, כדלקמן:
   (1) הכנסה חייבת ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בשיעור הקבוע בסעיף 126;
   (2) הכנסות חריגות יחויבו במס בשיעור של 60%;
   (3) הכנסה חייבת אחרת תחויב במס בהתאם להוראות כל דין.

ו. החלטת מיסוי:

ביום 18 באוגוסט 2020, התקבלה החלטת מיסוי מרשות המסים, לאופן יישום הוראות סעיפים 64א(א)(5), (5א) ו – (ב) לפקודת מס הכנסה. בהחלטה האמורה, נקבעו ההוראות הבאות:

א. שווי הממכר נשוא ההסכמים לצורך בחינת התקיימות התנאים הכמותיים בהם על הקרן לעמוד כאמור בסעיפים 64א3(א)(5) ו-64א3(א)(5א) לפקודה ייקבע בהתאם לחלופה השנייה הקבועה בסעיף 64א3(ב)(2) לפקודה.

ב. כיוון שעל פי תנאי ההסכמים (למעט מעונות הסטודנטים), יועברו הסיכונים והסיכויים מן הממכר לידי הקרן רק בשלב מסירת החזקה בממכר, וכיוון שעל פי תנאי ההסכמים הקרן לא תישא בכל תשלום עד מספר ימים טרם מסירת החזקה בממכר, למעט תשלום המקדמה, השווי ההוגן של נכס הנרכש בתנאים אלו לפי כללי החשבונאות הוא בהתאם לעלות הכספית שתשולם בפועל ע"י הקרן נכון לכל תקופת דיווח רלוונטית (להלן: "השווי ההוגן של המקדמה").

ג. "השווי ההוגן של המקדמה" הוא שווי של הנכס בהתאם לאמור בסעיף 64א3(ב)(2) לפקודה, בתקופת הדיווח הקבועה בסעיף 64א3(א)(5) ו(5א) לפקודה.

ד. ככל שיוכח להנחת דעתו של פקיד השומה כי לא ניתן לאמוד את השווי ההוגן של המקדמה, בהתאם להוראות סעיף 64א3(ב)(2) לפקודה, בכל תקופת דיווח רלוונטית (או שהשווי ההוגן של המקדמה זהה לעלותה), יחושב השווי ההוגן של המקדמה לעניין זה לפי גובה המקדמה ששולמה בפועל בלבד.

ה. בחינת התנאים הנכסיים / הכמותיים בהם הקרן צריכה לעמוד בכל תקופת דיווח בהתאם לסעיף 64א3(א)(5) ו(5א) לפקודה, יעשה בהתאם לשווי ההוגן של המקדמה.

ו. מבנה מעונות הסטודנטים בקריית אונו יחשב לנכס מסוג "מקרקעין מניבים" כהגדרתם בפקודה, אם הוא מניב דמי שכירות כבר ביום חתימת ההסכם בין הקרן לאאורה, וכן מקום בו ייקבע להסכמות בין הקרן לבין אאורה, כי הקרן תהיה זכאית למלוא דמי השכירות בגין מבנה מעונות הסטודנטים, החל מיום 15 בדצמבר 2020. החברה פנתה ביום 23 בספטמבר 2020 לרשות המסים, בבקשה לקבלת החלטת מיסוי לפיה השכרתם של כל יחידות דיור הכלולות בפרויקט מעונות הסטודנטים מהוות "השכרה למגורים", כמשמעותה בחלופה

הרביעית להגדרת המונח "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" הנכלל בסעיף 2א64 לפקודה. בשלב זה אין בידיה של החברה להעריך את המועד הצפוי לקבלת החלטת המיסוי כאמור. במידה והחברה לא תקבל את אישור רשות המסים כאמור, אזי פרויקט המעונות יסווג כ"מקרקעין מניבים" כהגדרתו בסעיף 2א64 לפקודה (חלף "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה"). יובהר, כי ככל שהחברה לא תקבל את אישור רשות המסים כאמור, הדבר לא יפגע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין.

ז. החברה התחייבה לאשר בכתב למחלקה המקצועית מיסוי מקרקעין ברשות המסים, בתוך 30 ימים ממועד קבלת החלטת מיסוי זו, כי היא מסכימה לקבל את כל תנאי החלטת המיסוי, ככתבם וכלשונם, וללא הסתייגות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נשלחה הסכמת החברה למחלקה המקצועית מיסוי מקרקעין ברשות המסים, כנדרש.

באורים לדוחות הכספיים

באור 5: - <u>נתונים כספיים פרופורמה</u>

א. <u>הנחות הפרופורמה</u>

הנתונים הכספיים פרופורמה נערכו בהתאם להנחות הפרופורמה, כמפורט להלן ומוצגים על מנת לשקף את מצבה הכספי של החברה מיד לאחר ההנפקה ורכישת הנכסים, בכפוף להנחות הפרופורמה להלן:

1. החברה צופה גיוס הון בסך של כ – 220,000 אלפי ש"ח, באמצעות הנפקה ראשונה של חבילות לציבור, ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "**ההנפקה**"). כל חבילה צפויה לכלול 100 מניות רגילות של החברה ו – 120 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל – 120 מניות רגילות, תמורת תוספת מימוש, לא צמודה, של 10 ש"ח לכל כתב אופציה. כל כתב אופציה ניתן למימוש עד ליום 28 בפברואר 2024. צפי גיוס זה נרשם בנתוני הפרופורמה להלן כנגד הון מניות, פרמיה וכתבי אופציה, בהתאם ליחס השווי ההוגן של כל רכיב, אשר נקבע בהערכת שווי מגורם בלתי תלוי. מודל הערכת השווי בוצע באמצעות מודל B&S (בלאק אנד שולס), אשר כלל את הפרמטרים הבאים: מחיר נכס הבסיס נקבע באמצעות נוסחת "חתירה למטרה", כאשר השווי ההוגן של כל חבילה הנו 1,000 ש"ח. ריבית חסרת סיכון חושבה בהתאם לעקום אג"ח ממשלת ישראל לתקופות התואמות את אורך חיי האופציה, ממועד החישוב ועד למועד הפקיעה. שיעור הריבית נאמד בכ – 0.1%. שיעור סטיית התקן הצפויה נגזר בהסתמך על ממוצע ענפי נדל"ן מניב בישראל, הכולל גם את קרנות הריט הנסחרות בבורסה. שיעור סטיית התקן הינו כ – 39.8%. קיימת התאמה מלאה במקרה של חלוקת דיבידנד ולפיכך שיעור הדיבידנד שנלקח לצרכי החישוב הינו 0%.

   יצויין כי צפי גיוס זה הינו הסכום המינימלי אותו קבעה החברה שיש לגייס במסגרת ההנפקה (בסעיף 5.3 לתשקיף). ככל והחברה תגייס סכום העולה על הסכום המינימלי הנ"ל, ישתנו הנתונים הכספיים פרופורמה בהתאמה. בכוונת החברה ליעד סך של כ –190,000 אלפי ש"ח לשם תשלום ע"ח רכישת נכסי הנדל"ן, ראה להלן סעיף 3.

2. אומדן הוצאות ההנפקה מסתכם לכל היותר לסך של כ – 5.9 מיל' ש"ח. בנתוני הפרופורמה להלן נכלל אומדן הוצאות הנפקה הנ"ל, בניכוי מהפרמיה ומכתבי האופציה מההנפקה, בהתאם ליחס השווי ההוגן של כל רכיב.

3. בכפוף להשלמת ההנפקה, החברה צפויה לרכוש ששה נכסי נדל"ן להשקעה (להלן: "**הנכסים הנרכשים**") במסגרת הסכמי מכר מול אאורה השקעות בע"מ ו – 2 חברות בנות, בבעלות מלאה של אאורה (להלן: "**הסכמי מכר אאורה**"). נכסי נדל"ן אלו, נכללו בנתוני הפרופורמה להלן, בהתאם לצפי התשלומים ע"ח סכומי הרכישה, אשר צפויים להקבע בהסכמי מכר אאורה. לדעת הנהלת החברה, סכומי רכישה אלו, משקפים באופן נאות את שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה. בנתוני הפרופורמה להלן סיווגה החברה, תשלומים ע"ח הנכסים בסעיף מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה. יובהר, כי יתרת התמורה, בגין הנכסים הנרכשים, שעל החברה לשלם לאאורה, לאחר ביצוע התשלום מתוך התמורה הייעודית לנכסים הנרכשים, הינה בסך של כ - 422,000 אלפי ש"ח. השלמת רכישת הנכסים תצריך מאת החברה גיוס/ים נוסף/ים בדרך של גיוס/י חוב (עד לתקרה המותרת לה מתוקף היותה קרן ריט) וגיוס/י הון. יודגש כי החברה צפויה לבצע גיוס נוסף, בטווח של שנה ממועד גיוס ההון המקורי. להערכת הנהלת החברה יעלה בידיה לגייס את הסכום הנדרש וזאת מהסיבות הבאות:

   א. <u>עתיד שוק השכירות הארוכה בישראל</u>:
   בהתאם להנחת החברה, שוק השכירות למגורים ארוך הטווח בישראל, נהנה מביקוש רב במיוחד לאור עליית מחירי הדירות לרכישה. העדר רגולציה בשוק ומיעוט גופים גדולים ומוסדיים, הפועלים בשוק, מאפשרים לחברה לנצל את יתרונה לייצר מוצר שכירות איכותי ויציב. עובדה זו תבוא לידי

ביטוי באיכות ההשכרה ובמקסום התשואה על הנכסים שהחברה תרכוש ושחלקם יבשילו במועד בו תבקש החברה לגייס חוב נוסף. הדבר יגביר את אמון שוק ההון והגופים המוסדיים בחברה.

ב. <u>מיקום הנכסים:</u>
החברה צפויה לרכוש דירות, שטחי מסחר נלווים ומעונות סטודנטים במיקומים מבוקשים במרכזי ערים הנהנים מביקוש רב, עובדה זו תקל על החברה בהשכרה ובמקסום התשואה, מה שיוביל להגברת אטרקטיביות ההשקעה בחברה.

ג. <u>הגיוס הראשוני ומועד הגיוס:</u>
1. החברה תשאף לבצע את הגיוס/ים הנוסף/ים לקראת האכלוס של הפרויקטים, מה שיאפשר שימוש יעיל בהון שיתקבל וכן יאפשר להשיא עליו תשואה במהירות גבוהה.
2. השלב הראשוני בו ישקיעו גופים מוסדיים, צפוי להביא לעניין נוסף מבחינתם להגדלת ההשקעה בקרן.
3. במסגרת הדיונים הראשוניים מול הגופים המוסדיים הועלתה האפשרות לגיוס חוב נוסף, אולם טרם נתקבלה תשובת הגופים המוסדיים בנושא.

ד. <u>איכות הנכסים כבטוחה:</u>
נכסי נדל"ן הינם נכסים מועדפים כבטוחות להשקעה, לאור היותם חופשיים מכל מגבלה חוקית (למעט מגבלת מיסוי) בנוגע לשימוש בהם. החברה תבחן אפשרות לשעבוד נכסים אלו כנגד הלוואה.

באורים לדוחות הכספיים

באור 5: - <u>נתונים כספיים פרופורמה</u> (המשך)

א. <u>הנחות הפרופורמה</u> (המשך)

4. החברה תישא בתשלום מס רכישה בשיעורים של 0.5% בגין נכסי המגורים הנרכשים ושל 6% בגין נכסי המסחר הנרכשים. סך מס הרכישה צפוי להסתכם לסך של כ -9 מיל' ש"ח. תשלום זה ייזקף כחלק מעלות המקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה, בדוחות הכספיים שלאחר השלמת ההנפקה. מס רכישה זה נרשם בנתוני הפרופורמה להלן כחלק מיתרת המקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה. מס הרכישה המיוחס לנכסי המסחר, צפוי להיות משולם עם קבלת הנכסים בפועל ולפיכך נרשם בנתוני הפרופורמה, כנגד התחייבות למוסדות (זמן קצר וזמן ארוך, בהתאם למועדי מסירה חזויים של נכסי המסחר).

5. החברה תישא בתשלום שכ"ט עו"ד, בגין עסקאות רכישת הנכסים הנרכשים, אשר צפוי להסתכם לסך של כ - 1.7 מיל' ש"ח. תשלום זה ייזקף כחלק מעלות המקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה, בדוחות הכספיים שלאחר השלמת ההנפקה. שכ"ט זה נרשם בנתוני הפרופורמה להלן כחלק מיתרת המקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.

7. החברה צפויה להיחשב לקרן השקעות במקרקעין לצרכי מס ולפיכך בנתוני הפרופורמה להלן לא נכללו מסים על ההכנסה ומסים נדחים.

8. רכישת הנכסים מותנית, בין השאר, בהשלמת הנפקת מניות של החברה וברישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. <u>נתונים על המצב הכספי פרופורמה</u>

<u>נתונים על המצב הכספי פרופורמה ליום:</u>

	מידע נוסף	30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח
<u>נכסים שוטפים</u>		
מזומנים ושווי מזומנים		104,992
חייבים		5,896
		110,888
<u>נכסים שאינם שוטפים</u>		
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	1	109,662
		109,662
סה"כ נכסים		220,550
<u>התחייבויות שוטפות</u>		
מוסדות		2,769
		2,769

<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>	
מוסדות	3,830
	3,830
<u>הון</u>	
הון מניות	-
פרמיה	172,495
כתבי אופציה	41,573
יתרת הפסד	(117)
סה"כ הון	213,951
סה"כ התחייבויות והון	220,550

באורים לדוחות הכספיים

באור 5: - <u>נתונים כספיים פרופורמה</u> (המשך)

ב. <u>נתונים על המצב הכספי פרופורמה</u> (המשך)

<u>מידע נוסף פרופורמה</u>

1. <u>מקדמות ע"ח נדלן להשקעה:</u>

	סה"כ שווי הוגן	סה"כ שווי הוגן לאחר הנחה (*)	שיעור התשלומים ע"ח הרכישה (**)	ליום 30 בספטמבר 2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח
מעונות הסטודנטים קרית אונו (א)	56,192	56,192	39%	21,915
פרויקט חדרה (ב)	89,270	83,216	7%	5,825
פרויקט רמת השרון - מתחם אילת (ג)	82,108	76,539	7%/20%	11,776
פרויקט אאורה רמת חן רמת גן (ד)	134,169	125,069	7%	8,755
פרויקט בן שמן (ה)	172,951	161,221	7%	11,285
	104,876	97,763	20%/100%/15%	
פרויקט אונו וואלי קרית אונו (ו)				39,348
	639,566	600,000		98,904

(*) <u>הנחה ברכישת הנכסים</u> - היות והחברה צפויה לרכוש במסגרת הסכמי מכר אאורה, מספר רב של נכסים, ניתנה הנחה על כלל הנכסים הנרכשים (הנחת כמות), למעט נכס מעונות הסטודנטים קרית אונו, בשיעור של 6.78% משווי הנכסים הנרכשים שנקבע בשומות. נכס מעונות הסטודנטים קרית אונו צפוי להירכש במחירו המלא בהתאם לשומה. בהתאם, התמורה שנקבעה בהסכמי מכר אאורה לכל אחד מהנכסים הנרכשים, משקפת את שווי הנכס הנמכר בשומה לאחר שיעור הנחה כאמור.

(**) שיעור התשלומים ע"ח הרכישה – החברה כללה את סכומי המקדמות הצפויות ע"ח רכישת נדל"ן להשקעה, בהתאם למצב התכנוני של הנכס. בנכסים אשר טרם התקבל היתר בניה, נכללו תשלומים צפויים בסך של 7% משווי הרכישה של הנכס ואילו בנכסים אשר התקבל היתר בניה, נכללו התשלומים הצפויים בסך של 15%/20% משווי הרכישה של הנכס.

(א) מעונות הסטודנטים קרית אונו – הנכס הינו מבנה מעונות סטודנטים חדש, הכולל 69 יחידות דיור, אשר אוכלס במהלך חודש ספטמבר 2019, ברחוב שלמה המלך 2, קריית אונו. בדוח על המצב הכספי נכללו תשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה, בשיעור של 39% משווי הרכישה של הנכס וזאת בהתאם להסכם הרכישה הצפוי. סה"כ השווי ההוגן של הנכס הינו 56,192 אלפי ש"ח. לפרטים בדבר הסכם המכר, ראה ביאור 26ב(1) להלן.

(ב) פרויקט חדרה – הפרויקט כולל 62 יחידות דיור ספציפיות, אשר מהווה חלק מפרויקט להקמת 4 בניינים, אשר יכללו עירוב שימושים למסחר, משרדים ומגורים, בהיקף כולל של כ – 2,860 מ"ר עיקרי למסחר, כ – 1,340 מ"ר עיקרי למשרדים ו – 433 יחידות דיור, במתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים ואחד העם, בעיר חדרה. הפרויקט נמצא בשלבי בניה. לפרטים בדבר הסכם המכר, ראה ביאור 26ב(1)א' להלן.

(ג) פרויקט רמת השרון - מתחם אילת – הפרויקט כולל 20 יחידות דיור ספציפיות ו – 1,000 מ"ר שטחי מסחר, אשר מהווה חלק מפרויקט פינוי כולל של 64 יחידות דיור ותיקות ובינוי של כ – 240 יחידות דיור + שטחי מסחר, במתחם אילת, בשכונת מורשה בעיר רמת השרון. הפרויקט נמצא בשלבי בניה ראשוניים. לפרטים בדבר הסכם המכר, ראה ביאור 26ב(1)ב' להלן.

(ד) פרויקט אאורה רמת חן , רמת גן- הפרויקט כולל 60 יחידות דיור ספציפיות, אשר מהווה חלק מפרויקט פינוי כולל של 144 יחידות דיור ו – 9 חנויות (שטח מסחרי) ב – 7 בניינים ותיקים ובינוי של 522 יחידות דיור, חזית מסחרית ושטח לבנייני ציבור ב – 3 מגדלי מגורים מעל למרתפי חניה בשלושה מגדלים ברחוב שלם, בעיר רמת גן. הפרויקט נמצא בשלבי תכנון ולפני בניה. לפרטים בדבר הסכם המכר, ראה ביאור 26ב(1)ג' להלן.

(ה) פרויקט בן שמן - הפרויקט כולל 80 יחידות דיור ספציפיות וכ – 1,800 מ"ר שטחי מסחר, אשר מהווה חלק מפרויקט כולל של 500 יחידות דיור ושטחי מסחר, מזרחית לעיר לוד, צפונית לשכונת גני יער, ממערב למושב בן שמן, שכונה חדשה שתקרא שכונת "בן שמן". הפרויקט נמצא בשלבי תכנון ולפני בניה. לפרטים בדבר הסכם המכר, ראה ביאור 26ב(1)ד' להלן.

(ו) פרויקט אונו וואלי קרית אונו - הפרויקט כולל 30 יחידות דיור ספציפיות וכ – 1,100 מ"ר שטחי מסחר, אשר מהווה חלק מפרויקט פינוי כולל של 216 יחידות דיור ב – 8 בניינים ותיקים ובינוי של 672 יחידות

באורים לדוחות הכספיים

באור 5: - נתונים כספיים פרופורמה (המשך)

ב. נתונים על המצב הכספי פרופורמה (המשך)

מידע נוסף פרופורמה (המשך)

דיור ב – 8 בנייני מגורים בני 13-15 קומות + 1,100 מ"ר שטחי מסחר, מעל מרתפי חניה, הקמת חניה ציבורית תת קרקעית (55 מקומות חניה) ועילית והקמת מבנה ציבור, בפרויקט "אונו וואלי", מתחם בר יהודה בעיר קרית אונו. הפרויקט נמצא בשלבי בניה מתקדמים. לפרטים בדבר הסכם המכר, ראה ביאור 26ב(1)ה' להלן.

באור 6: - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריו

א. נגיף הקורונה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות רחבות היקף, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19). מדינות רבות, לרבות ישראל, נקטו בצעדים משמעותיים, בנסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועה של אזרחים ועל התכנסויות, סגירת גבולות בין מדינות, סגירת בתי עסק, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה, סגירת מערכת החינוך, צמצום למינימום של תרבות הפנאי וכדומה. צעדי הממשלה כהתמודדות עם התפשטות הנגיף משפיעים באופן מהותי על תמונת המאקרו-כלכלית ויש לגביהם מידה רבה של אי ודאות. כך גם באשר למשך ואופי ההגבלות למניעת התפשטות הקורונה שיינקטו בהמשך. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן ודאי את היקף ההשפעה העתידית של משבר הקורונה על החברה, בין היתר לאור התנודתיות החריפה בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משכה של מגפת הקורונה, עוצמתה והשפעותיה על השווקים בהם פועלת החברה ולצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלות והבנקים המרכזיים. להערכת החברה במידה והמשבר יתארך, ובפרט אם

צעדי המניעה החמורים ישובו ומספר החולים יעלה, הפגיעה הכלכלית במשק צפויה להחריף ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה. כמו כן, התפתחותו של מיתון עשויה להשפיע על הכנסותיה של החברה מדמי שכירות, להביא לירידה בביקושים לשטחים להשכרה הן בתחום המגורים והן בתחום המסחר, וכן להביא לפגיעה ביכולתם של השוכרים לעמוד בהתחייבויותיהם וכפועל יוצא מכך להשפיע על תזרים המזומנים של החברה. כמו כן, צעדי המניעה יכולים להביא לפגיעה באספקה של חומרי גלם הנדרשים להשלמה וקידום בניה של פרויקטים ולמחסור בעובדים באתרי הבניה וכן לגרום לעיכוב הליכי תכנון במוסדות התכנון שעבודתם נפגעה ועוד עלולה להיפגע מהשלכות הקורונה, דבר שעשוי להוביל לעיכובים באכלוס ומסירה של פרויקטים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות הישירות והעקיפות של התפשטות הנגיף על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

ב. <u>התקשרויות והסכמים</u>

1. <u>הסכמי מכר אאורה</u>

ביום 26 באוגוסט 2020 נחתמו הסכמי מכר בין החברה (הקונה) לבין אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ("אאורה ישראל"), בין החברה לבין אאורה השקעות בע"מ ("אאורה"), וכן הסכם מכר בין החברה לבין אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ ("אאורה פיננסים"), לפיהם רכשה החברה דירות למגורים ב- 5 פרויקטים, יחידות מסחר (ב-3 מתוך 5 הפרויקטים) וכן פרויקט אחד של מעונות סטודנטים, כמפורט להלן ("הסכמי מכר אאורה").

(א) <u>פרויקט חדרה</u> – הפרויקט כולל 62 יחידות דיור ספציפיות, אשר מהווה חלק מפרויקט להקמת 4 בניינים, אשר יכללו עירוב שימושים למסחר, משרדים ומגורים, בהיקף כולל של כ – 2,860 מ"ר עיקרי למסחר, כ – 1,340 מ"ר עיקרי למשרדים ו – 433 יחידות דיור, במתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים ואחד העם, בעיר חדרה. לפרוייקט טרם התקבל היתר בניה וטרם נחתם חוזה מול גורם מממן. התמורה שנקבעה בהסכם הינה בסך של כ – 83,216 אלפי ש"ח כולל מע"מ ומועד המסירה שנקבע בהסכם הינו 29 בפברואר 2024.

פריסת התשלומים ע"ח רכישת הנכס הינה:
עד ל-21 ימים לאחר השלמת ההנפקה של החברה – 7% מסך התמורה לחשבון נאמנות.
21 ימים מיום הודעת המוכרת בדבר קבלת פנקס שוברים – 13% מסך התמורה.
14 ימים טרם ל"מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם – 80% מסך התמורה.

המוכרת הינה הבעלים של מלוא הזכויות במגרש 2202, וכי ביחס למגרש 2204, הינה בעלת הזכויות החוזיות להירשם כבעלים/חוכר במקרקעין מכח הסכמי הפינוי-בינוי שנחתמו עם מרבית בעלי הזכויות, בכפוף לתנאי ההסכם.

(ב) <u>פרויקט רמת השרון - מתחם אילת</u> – הפרויקט כולל 20 יחידות דיור ספציפיות ו – 1,000 מ"ר שטחי מסחר, אשר מהווה חלק מפרויקט פינוי כולל של 64 יחידות דיור ותיקות ובינוי של כ – 240 יחידות דיור + שטחי מסחר, במתחם אילת, בשכונת מורשה בעיר רמת השרון. לפרויקט קיים היתר בניה, נחתם הסכם מול גורם מממן והוא נמצא בשלבי בניה ראשוניים. התמורה שנקבעה לחלק המגורים בהסכם הינה בסך של כ – 49,373 אלפי ש"ח כולל מע"מ ובגין חלק המסחר הינה בסך של כ – 27,166 אלפי ש"ח לפני מע"מ. מועד המסירה לחלק המגורים שנקבע בהסכם הינו 30 בדצמבר 2023.

ב. <u>התקשרויות והסכמים</u> (המשך)

1. <u>הסכמי מכר אאורה</u> (המשך)

פריסת התשלומים ע"ח רכישת חלק המגורים הינה:
עד ל-21 ימים לאחר השלמת ההנפקה של החברה – 7% מסך התמורה.
21 ימים לאחר המועד לביצוע התשלום הראשון – 13% מסך התמורה.
14 ימים טרם ל"מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם – 80% מסך התמורה.
פריסת התשלומים ע"ח רכישת חלק המסחר הינה:
עד ל-21 ימים לאחר השלמת ההנפקה של החברה – 7% מסך התמורה.
14 ימים טרם ל"מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם – 93% מסך התמורה.

המוכרת הינה בעלת הזכויות החוזיות להירשם כבעלים/חוכר במקרקעין מכח הסכמי הפינוי-בינוי שנחתמו עם בעלי הזכויות, בכפוף לתנאי ההסכם.

(ג) <u>פרויקט אאורה רמת חן , רמת גן</u>- הפרויקט כולל 60 יחידות דיור ספציפיות, אשר מהווה חלק מפרויקט פינוי כולל של 144 יחידות דיור ו – 9 חנויות (שטח מסחרי) ב – 7 בניינים ותיקים ובינוי של 522 יחידות דיור, חזית מסחרית ושטח לבנייני ציבור ב – 3 מגדלי מגורים מעל למרתפי חניה בשלושה מגדלים ברחוב שלם, בעיר רמת גן. לפרויקט טרם התקבל היתר בניה, טרם נחתם חוזה מול גורם מממן והוא נמצא בשלבי תכנון ולפני בניה.

התמורה שנקבעה בהסכם הינה בסך של כ – 125,069 אלפי ש"ח כולל מע"מ ומועד המסירה שנקבע בהסכם הינו 20 באוגוסט 2025.

פריסת התשלומים ע"ח רכישת הנכס הינה:
עד ל-21 ימים לאחר השלמת ההנפקה של החברה – 7% מסך התמורה לחשבון נאמנות.
21 ימים מיום הודעת המוכרת בדבר קבלת פנקס שוברים – 13% מסך התמורה.
14 ימים טרם ל"מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם – 80% מסך התמורה.

המוכרת הינה בעלת הזכויות החוזיות להירשם כבעלים/חוכר במקרקעין מכח הסכמי הפינוי-בינוי שנחתמו עם בעלי הזכויות, בכפוף לתנאי ההסכם.

(ד) <u>פרויקט בן שמן</u> - הפרויקט כולל 80 יחידות דיור ספציפיות וכ – 1,800 מ"ר שטחי מסחר, אשר מהווה חלק מפרויקט כולל של 500 יחידות דיור ושטחי מסחר, מזרחית לעיר לוד, צפונית לשכונת גני יער, ממערב למושב בן שמן, שכונה חדשה שתקרא שכונת "בן שמן". לפרויקט התקבל היתר לביצוע עבודות חפ"ד, נחתם חוזה מול גורם מממן והוא נמצא בשלבי תכנון ולפני בניה. התמורה שנקבעה לחלק המגורים בהסכם הינה בסך של כ – 124,547 אלפי ש"ח כולל מע"מ ובגין חלק המסחר הינה בסך של כ – 36,674 אלפי ש"ח לפני מע"מ. מועד המסירה לחלק המגורים שנקבע בהסכם הינו 29 בפברואר 2024.

פריסת התשלומים ע"ח רכישת חלק המגורים הינה:
עד ל-21 ימים לאחר השלמת ההנפקה של החברה – 7% מסך התמורה לחשבון נאמנות.
21 ימים מיום הודעת המוכר בדבר קבלת פנקס שוברים– 13% מסך התמורה.
14 ימים טרם ל"מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם – 80% מסך התמורה.
פריסת התשלומים ע"ח רכישת חלק המסחר הינה:
עד ל-21 ימים לאחר השלמת ההנפקה של החברה – 7% מסך התמורה לחשבון נאמנות.
14 ימים טרם ל"מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם – 93% מסך התמורה.

המוכרת התקשרה בהסכם לרכישת אופציה עם צד ג' לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים את מקרקעי הפרויקט מרמ"י. זהות המקרקעין אושרה על ידי רמ"י וקיים אישור עסקה מרמ"י להקצאת מקרקעי הפרויקט למוכרת. רשות מקרקעי ישראל אישרה את העסקה עם המוכרת וזאת שילמה את שוברי התשלום שהונפקו לה, בעבור הקרקע, ובהמשך לכך הנפיקה רמ"י שני הסכמי חכירה שנחתמו על ידי המוכרת ורמ"י.

(ה) <u>פרויקט אונו וואלי קרית אונו</u> - הפרויקט כולל 30 יחידות דיור ספציפיות וכ – 1,100 מ"ר שטחי מסחר, אשר מהווה חלק מפרויקט פינוי כולל של 216 יחידות דיור ב – 8 בניינים ותיקים ובינוי של 672 יחידות דיור ב – 8 בנייני מגורים בני 15-13 קומות + 1,100 מ"ר שטחי מסחר, מעל מרתפי חניה, הקמת חניה ציבורית תת קרקעית (55 מקומות חניה) ועילית והקמת מבנה ציבור, בפרויקט "אונו וואלי", מתחם בר יהודה בעיר קרית אונו. לפרויקט יש היתר בניה, נחתם חוזה מול גורם מממן והוא נמצא בשלבי בניה מתקדמים.

באורים לדוחות הכספיים

באור 6: - <u>אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריו</u> (המשך)

ב. <u>התקשרויות והסכמים</u> (המשך)

1. <u>הסכמי מכר אאורה</u> (המשך)

התמורה שנקבעה לחלק המגורים בהסכם הינה בסך של כ – 51,620 אלפי ש"ח כולל מע"מ ובגין חלק המסחר הינה בסך של כ – 46,143 אלפי ש"ח לפני מע"מ. מועד המסירה לחלק המגורים שנקבע בהסכם הינו 15 באפריל2022. מועדי המסירה לחלקי המסחר שנקבעו בהסכם הינם 28 בפברואר 2021 (למסחר שבמגרשים 1007+1006), 30 במאי 2021(למסחר שבמגרש 1008), ו – 15 באפריל 2022

אאורה ריט בע"מ

(למסחר שבמגרשים 1010+1000)

בגין חלק המגורים וחלק המסחר שבמגרשים 1010+1000, קיימת לקרן הזכות להקדים את מועד המסירה, לפי שיקול דעתה, ובכל מקרה לא לפני ה- 31 בדצמבר 2021.

פריסת התשלומים ע"ח רכישת חלק המסחרשבמגרש 1008 הינה:
10 ימים לאחר השלמת ההנפקה של החברה – 15% מסך התמורה.

14 ימים טרם ל"מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם – 85% מסך התמורה.

פריסת התשלומים ע"ח רכישת חלק המסחר שבמגרשים 1006 ו – 1007 הינה:
10 ימים לאחר השלמת ההנפקה של החברה – 100% מסך התמורה, בכפוף לביצוע מנגנון מסירה הקבוע בהסכם.

פריסת התשלומים ע"ח רכישת חלק המסחר שבמגרשים 1000 ו – 1010 הינה:
עד ל-21 ימים לאחר השלמת ההנפקה של החברה – 20% מסך התמורה.
14 ימים טרם ל "מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם – 80% מסך התמורה

פריסת התשלומים ע"ח רכישת חלק המגורים הינה:
עד ל-21 ימים לאחר השלמת ההנפקה של החברה – 20% מסך התמורה.
14 ימים טרם ל "מועד המסירה הקבוע", כהגדרתו בהסכם – 80% מסך התמורה

המוכרת הינה בעלת הזכויות במקרקעין החוזיות להירשם כבעלים/חוכר מכח הסכמי הפינוי-בינוי שנחתמו עם בעלי הזכויות, ומכח הסכם חכירה שייחתם עם עיריית קריית אונו (עליו יבנו חלק מהחניות ליחדות הדיור) לתקופה של 49 שנים ממועד החתימה על ההסכם (חכירה מהוונת), בכפוף לתנאי ההסכם.

<u>הוראות מהותיות נוספות בהסכמי המכר</u>

א. ככל ותופסק הבנייה למשך למעלה מ - 60 ימים ברציפות, יידחו התשלומים עד לתחילת הבניה מחדש. החברה לא תישא בהפרשי הצמדה בתקופת הדחייה.

ב. איחור בתשלום מתשלומי התמורה, שאינו עולה על 14 ימים לא יהווה הפרה. החל מהיום ה- 15, תשלם החברה למוכרת פיצוי בשיעור של 0.75% מהתשלום, לכל חודש של פיגור בתשלום או חלק ממנו, באופן יחסי– החל מהיום הראשון של הפיגור. קיימת אפשרות בהסכם להקדמת תשלומים על ידי החברה. לכלל תשלומי החברה למוכרת יתווספו הפרשי הצמדה ל"מדד מחירי תשומה בבניה למגורים – כללי".

ג. תנאי מתלה להסכם: השלמת ההנפקה הראשונה של מניות וכתבי אופציה של החברה לציבור ורישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לא התקיים התנאי המתלה עד ליום 31 במרס 2021, מכל סיבה שהיא, ההסכם יהא בטל ומבוטל.

ד. ביטול עקב אי קבלת אישורי החברה הממשלתית לדיור להשכרה - ככל שלא יתקבל אישור החברה הממשלתית לדיור להשכרה, כהגדרתה בפקודת מס הכנסה, לרבות מאת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, כי כלל הדירות הנרכשות על ידי החברה בפרויקט, מהוות "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" כהגדרתם בפקודת מס הכנסה, אזי יבוטלו ההסכמים שנחתמו ביחס לדירות מגורים בפרויקט בין המוכרת לבין החברה, בהודעה בכתב למוכרת, בתוך 30 ימים מהמועד בו לא יתקבל אישור כאמור.

ה. במסגרת הסכם הליווי הבנקאי המוכרת תרשום משכנתא מדרגה ראשונה בלא הגבלה בסכום על המקרקעין והפרויקט לטובת הגורם המממן.

ו. החברה רשאית לשעבד לתאגיד בנקאי את זכויותיה ביחידה בסכום של עד 85% מהתמורה (תשלום של לפחות 15% מהתמורה כהון עצמי).

ז. המוכרת מתחייבת לרשום את הזכויות של החברה בפנקסי המקרקעין בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם. ככל ומדובר בקרקע של רמ"י תרשום המוכרת את החברה כבעלת זכויות החכירה המהוונות לתקופה הנקובה בחוזה החכירה ו/או הפיתוח שהציגה המוכרת לחברה, ובכל מקרה לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנה.

ח. החברה מתחייבת לחתום על חוזה התקשרות עם חברת ניהול לבניין על פי עיקרי הסכם הניהול.

<u>הוראות נוספות החלות על הסכמי מכר של יחידות המסחר:</u>

א. יחידות המסחר נמכרות לחברה ברמת "מעטפת", ללא חלוקה פנימית של יחידת המסחר ו/או מחיצות וקיימות הגבלות בשימושים שהחברה יכולה לבצע ביחידות המסחר. החברה תישא על חשבונה בעלויות ביצוע עבודות הגמר.

באורים לדוחות הכספיים

באור 6: - <u>אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריו</u> (המשך)

ב. <u>התקשרויות והסכמים</u> (המשך)

1. <u>הסכמי מכר אאורה</u> (המשך)

ב. זכות ביטול "שטחי מסחר רעילים" - ככל ששווי כלל יחידות/שטחי המסחר, אשר נרכשו על ידי החברה מאת המוכרת ו/או מאת כל תאגיד אחר הנמנה על קבוצת אאורה, אשר אינם מהווים "מקרקעין מניבים", כהגדרתם בפקודה (קרי כלל יחידות/שטחי המסחר אשר מפורטים בתשקיף ההנפקה הראשונה לציבור של הקונה) (להלן: "שטחי המסחר הרעילים"), צפוי, לעניין הוראות סעיף 64א3(א)(5א) לפקודה, להוביל לכך ששוויים המצטבר של חלק מנכסי הקונה שהינם "מקרקעין מניבים", "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", ו"נכסי הנפקה ותמורה" (כהגדרתם מונחים אלו בסעיף 64א2 לפקודה), יפחת מ- 75% משווים של כלל "נכסי הקונה", כהגדרתם להלן, וכן מסכום של 200 מיליון ש"ח (להלן: "התנאי הכמותי הראשון"), החל ממועד החתימה ועד למועד המסירה, יבוטלו הסכמי רכישה ביחס ליחידות/שטחי מסחר מסוימים מתוך שטחי המסחר הרעילים (במינימום הנדרש), באופן שלאחר הביטול, לפי שיקול דעת החברה, שווי יתרת שטחי המסחר הרעילים, לא יסכל את עמידת החברה בתנאי הכמותי הראשון. ככל ששווי כלל שטחי המסחר הרעילים, צפוי, לעניין הוראות סעיף 64א3(א)(5) לפקודה, להוביל לכך ששוויים המצטבר של חלק מנכסי החברה המפורטים להלן: (1) "מקרקעין מניבים"; (2) "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"; (3) איגרות חוב; (4) ניירות ערך הנסחרים בבורסה; (5) מילוות מדינה; (6) נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים; (7) פיקדונות; (8) מזומנים, יפחת מ-95% משווים של כלל "נכסי החברה" (להלן: "התנאי הכמותי השני"), החל ממועד החתימה ועד למועד המסירה, יבוטלו הסכמי רכישה ביחס ליחידות/שטחי מסחר מסוימים מתוך שטחי המסחר הרעילים (במינימום הנדרש), באופן שלאחר הביטול לפי שיקול דעת החברה, שווי יתרת שטחי המסחר הרעילים, לא יסכל את עמידת החברה בתנאי הכמותי השני.

<u>פרויקט - מעונות הסטודנטים בקרית אונו</u>

ביום 26 בדצמבר 2016 חתמה המוכרת על הסכם עם עיריית קריית אונו (להלן: "העיריה") ועם החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ (להלן: "החברה לפיתוח"), שכותרתו "חוזה חכירה של מקרקעין – פרויקט הכולל מעונות סטודנטים, שטחי מסחר וחניון ציבורי" (להלן: "הסכם החכירה"), ביחס למקרקעין הידועים כחלקה 239 בגוש 6490 (להלן: "המקרקעין"), בהתאם למכרז אשר פרסמו העיריה והחברה לפיתוח. המוכרת השלימה את הליכי התכנון והבניה בהתאם להסכם החכירה, באופן שבמקרקעין הוקם בנין הכולל חניון ציבורי תת קרקעי ושטחי מסחר בקומת קרקע ומעליהן 5 קומות למעונות סטודנטים ובו 69 יחידות מגורים המיועדות למעונות סטודנטים. הסכם החכירה מעניק לאאורה זכות חכירה ביחידות, לתקופה של 49 שנים ממועד חתימת הסכם החכירה ועד ליום 25 בדצמבר 2065. במהלך תקופת החכירה נדרשת המוכרת להפעיל את מעונות הסטודנטים בהתאם להוראות הסכם החכירה, ובסיומה על המוכרת להשיב את היחידות לעירייה.

במסגרת הסכם המכר, יוסבו לחברה מלוא זכויות והתחייבויות המוכרת במקרקעין על פי הסכם החכירה עם העירייה והחברה לפיתוח קריית אונו, באופן שהסכם החכירה יבוטל וייחתם במקומו הסכם חכירה באותם תנאים בין החברה לבין העיריה והחברה לפיתוח – והחברה תקבל את החזקה ביחידות וביתר השטחים המופעלים על ידי המוכר בבנין לרבות כל המתקנים, הציוד והריהוט המותקנים בהם וכן יוסבו לטובתה מלוא הזכויות וההתחייבויות על פי ההסכמים עם השוכרים הקיימים.

תנאי מתלה להסכם: עסקת המכר מותלית בהתקיימות התנאי המתלה הראשון והתנאי המתלה השני שלהלן, במצטבר:
(1) קבלת אישור בכתב של מורשי החתימה של העיריה; וכן – (2) קבלת אישור מועצת העיר קריית אונו, ברוב חבריה; וכן – (3) קבלת אישור משרד הפנים; (להלן: "התנאי המתלה הראשון"). לא

יתקיים התנאי המתלה הראשון בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם, יהיה כ"א מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם והדבר לא יהווה הפרה.

הושלמה הנפקת ניירות הערך הראשונה של החברה לציבור ורישום מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "התנאי המתלה השני"). עם התקיימות התנאי המתלה השני, הקונה תודיע למוכר בכתב על כך. לא התקיים התנאי המתלה השניעד ליום 31 במרס 2021, ההסכם יהא בטל ומבוטל.

המוכרת התחייבה להמציא לחברה הסכם חכירה חדש עם העיריה והחברה לפיתוח, בתנאי הסכם

באורים לדוחות הכספיים

באור 6: - <u>אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריו</u> (המשך)

<u>ב. התקשרויות והסכמים</u> (המשך)

1. <u>הסכמי מכר אאורה</u> (המשך)

החכירה שמצורף כנספח להסכם ולחילופין ככל והעירייה תבקש להסב את זכויות המוכרת בהסכם החכירה, יועברו הזכויות על פיו.

התמורה שנקבעה בהסכם הינה בסך של כ – 56,192 אלפי ש"ח. בהתאם לעמדת רשות המסים מיום 8 ביולי 2020, עסקה זו הינה פטורה ממס ערך מוסף ולפיכך לא יתווסף מע"מ על התמורה.

39% מהתמורה תשולם על ידי החברה בתוך 21 ימים לאחר התקיימות התנאי השני, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת ב"כ המוכר בנאמנות (בסעיף זה: "התשלום הראשון"). הנאמן ישחרר את התשלום הראשון לאחר התקיימות התנאי המתלה הראשון להסכם, וכן בכפוף לכך שנרשם שעבוד בפנקסי רשם החברות על זכויות המוכר לטובת הקונה ולאחר שהתקבלה תעודת ההשלמה ושזכויות המוכר נקיות וחופשיות. 61% נוספים מהתמורה ישולמו בתוך 7 ימים מהתקיימות "התנאי המתלה הראשון" וה-"התנאי המתלה השני" במלואו ולאחר שנרשם השעבוד לטובת הקונה.

2. <u>הסכם שירותי ניהול</u>

ביום 20 בדצמבר 2020, נחתם הסכם ניהול (להלן: "הסכם ניהול") בין החברה לבין אאורה ניהול ריט בע"מ (להלן: "חברת הניהול") , במסגרתו, החל ממועד השלמת הנפקת מניותיה של החברה לציבור, תספק חברת הניהול לחברה שירותי ניהול אשר יכללו בין היתר, ניהול, לווי ופיקוח על השקעות בתחום הפעילות, מתן ייעוץ כלכלי פיננסי, איתור ומינוי נושאי משרה לחברה, העמדת שירותים של בעלי תפקידים ונושאי משרה כגון – שירותי מנכ"ל, מנהל כספים, יו"ר דירקטוריון, דירקטורים רגילים ונושאי משרה נוספים. יובהר כי (1) מינוי המנכ"ל יעשה בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 3 להסכם הניהול; (2) עד למועד בו ערך הנדל"ן של החברה יעלה על סך 1 מיליארד ש"ח, יכהן בחברה מנהל כספים, בהיקף משרה כפי שיקבע על ידי החברה ואשר עלות שכרו תחול על החברה.

חברת הניהול תחשב לכל דבר ועניין כנושא משרה של החברה, ויחולו עליה הוראות הפרק השני והפרק השלישי לחלק השישי בחוק החברות או כל הוראות דומות אשר יבואו במקומן.

הסכם הניהול קובע, בין היתר, את מנגנון תשלום התמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול והסדר נשיאה בהוצאות.

<u>התמורה</u>

בתמורה לשירותי הניהול, ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים ("דמי הניהול") (בתוספת מע"מ כדין) שיגזרו מסך ערך נכסי הנדל"ן של החברה כפי שהם מוצגים בדוחות הרבעוניים, לפני פחת בשיעורים כדלקמן:

שווי נכסי החברה	דמי ניהול שנתיים
מ- 0 ועד 1 מיליארד ש"ח	0.60%
מעל 1 מיליארד ש"ח	0.50%

תשלום דמי הניהול הינו במדרגות כך שבגין כל מדרגה או חלק ממנה ישולם שיעור דמי הניהול השנתיים באחוז המופיע בעמודה הרלוונטית. כך לדוגמה, במידה ושווי נכסי החברה הינם 1.3 מיליארד ש"ח, ישולמו דמי ניהול בשיעור של 0.60% ביחס ל-1 מיליארד ש"ח ובשיעור 0.50% ביחס ליתרת השווי.

במקרה של רכישת נכס נדל"ן מניב בדרך של רכישת זכויות בתאגיד המחזיק במקרקעין, אזי מכפלת שווי נכס הנדל"ן המניב האמור בדוחות הכספיים של התאגיד המחזיק במקרקעין בשיעור החזקת החברה במניות התאגיד כאמור, תחשב כשווי נכס הנדל"ן המניב האמור לצורך חישוב תשלום דמי הניהול לחברת הניהול על-ידי החברה, בהתאם לטבלה לעיל.

על אף האמור, החל ממועד השלמת ההנפקה ועד ליום 31 בינואר 2023 (כולל) חברת הניהול תהיה זכאית לדמי ניהול קבועים בסך של 2,000 אלפי ש"ח לשנה וזאת ללא תלות בסך ערך נכסי הנדל"ן של החברה. דמי הניהול הקבועים כאמור, ישולמו אחת לרבעון (גרגוריאני).

באורים לדוחות הכספיים

באור 6: - <u>אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריו</u> (המשך)

<u>ב. התקשרויות והסכמים</u> (המשך)

2. <u>הסכם שירותי ניהול</u> (המשך)

דמי הניהול (בתוספת מע"מ כדין) ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון ("רבעון התשלום") מראש עד ה-5 לחודש הראשון של כל רבעון כאמור, מחושבים לפי נכסי הנדל"ן של החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, המבוקרים או הסקורים. בסמוך לאחר חתימתם של הדוחות הכספיים המתייחסים לרבעון התשלום ישולמו או יוחזרו (לפי העניין) ההפרשים בהתאם לנכסי הנדל"ן של החברה המוצגים בדוחות הכספיים לרבעון התשלום.

החברה תישא בכל הוצאותיה, למעט הוצאות אשר הוגדרו באופן מפורש כחלות על חברת הניהול, כמפורט בסעיף 7 להסכם הניהול.

הסכם הניהול יכנס לתוקפו החל ממועד השלמת הצעת ניירות הערך ולתקופה של 7 שנים ואופציה של החברה להארכת תקופת ההסכם ב-7 שנים נוספות.

3. <u>הסכם שירותי ייזום</u>

ביום 20 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם שירותי ייזום, במסגרתו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ייזום לחברה, מקום בו החליטה החברה על ביצוע פרויקט לדיור להשכרה ובכלל זה, ליווי בהליכי תכנון הפרויקט עד להקמתו, ניהול הקמת הפרויקט וניהול כללי של כל תהליך הייזום.

בתמורה לשירותי הייזום, ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול ייזום בסכום כפי שיקבע בסעיף ה"תקורה" בטבלת העלויות בדוח האפס (0) של השמאי המלווה מטעם הגוף הפיננסי המלווה, שלא יעלה על 3% מסך עלויות ההקמה (הביצוע) של הפרויקט וכפי שיעודכן מעת לעת. מועד תשלום דמי ניהול הייזום לחברת הניהול יהיה בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט כמקובל בפרויקטים מעין אלו, ובכפוף לאישור השמאי מטעם הבנק המלווה. כמו כן, הסכם הניהול קובע את הסדר הנשיאה בהוצאות.

הסכם הייזום ייכנס לתוקפו החל מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית ולתקופה של 7 שנים.

באורים לדוחות הכספיים

באור 6: - <u>אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריו</u> (המשך)

<u>ב. התקשרויות והסכמים</u> (המשך)

4. <u>הסכם הסדרת פעילות</u>

ביום 26 באוגוסט 2020, התקשרה החברה עם אאורה בהסכם להסדרת הפעילות מול אאורה, במסגרתו נקבעו הסדרים בנושאים הבאים: (1) תיחום פעילות; (2) זכות ראשונים לחברה לרכישת נכסים מאאורה; (3) שימוש של החברה בשמה של אאורה.

כניסת ההסכם לתוקף כפופה להשלמת הצעת ניירות הערך של החברה ורישומן למסחר בבורסה. כמו כן, תוקף ההסכם יפקע בהתקיים אחד מאלה: (א) אאורה תחדל להיות בעלת השליטה בחברת הניהול; (ב) חברת הניהול תחדל להעניק לחברה שירותי ניהול על פי הסכם הניהול.

5. <u>מגבלות שהחברה נטלה על עצמה</u>

בכפוף להשלמת ההנפקה, , החברה התחייבה כי:

1. עד למועד המימוש האחרון של כתבי האופציה (סדרה 1) המוצעים לציבור ("מועד המימוש

האחרון"), לא לרכוש נכסי נדל"ן מניב למגורים ו/או נכסים מסחריים, בתמורה להקצאה של מניות החברה. למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה האמור אינו חל על הנכסים הנרכשים.

2. עד למועד המימוש האחרון, לא להנפיק מניות בשווי הנמוך ממחיר מניה השווה לסך ההון העצמי של החברה בדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר לקבלת החלטת הדירקטוריון לביצוע ההנפקה, חלקי סך המניות בהון המונפק והנפרע של החברה ("מגבלת המחיר"). על אף האמור לעיל, מגבלת המחיר כאמור לא תחול במקרה של הנפקת זכויות. על אף האמור לעיל, בהחלטה של האסיפה הכללית של החברה שהתקבלה ברוב רגיל, תוכל החברה לבטל את מגבלת המחיר כולה או מעת לעת ביחס להנפקת מניות ספציפית.

3. ככל שהחברה תבקש לגייס הון באמצעות הנפקת מניות לאחר מועד המימוש האחרון וזאת לצורך רכישת נכסים חדשים – הרי שהחברה לא תנפיק מניות במקרה כאמור, במחיר נמוך משער הנעילה הנמוך ביותר ביום מסחר כלשהו (כפי שפורסם באתר הבורסה) במהלך 12 החודשים שקדמו למועד אישור דירקטוריון החברה את הנפקת המניות ("מגבלת שער הנעילה"). יובהר, כי מגבלת שער הנעילה תחול רק ביחס להקצאת מניות אשר הינה לצורך רכישת נכסים חדשים על ידי החברה ואין בה כדי להגביל את החברה מהנפקת מניות במקרים אחרים, לרבות אך לא רק: הנפקת מניות לצורך מימון הפעילות השוטפת של החברה, הנפקת מניות לצורך תשלום בגין נכסים שנרכשו זה מכבר על ידי החברה (לרבות לצורך תשלום נוסף עבור נכס שבעת רכישתו עמד בהגדרת נכס חדש וטרם שולמה מלוא התמורה בגינו) ו/או הנפקת מניות לצורך פרעון חוב שהחברה לקחה (לרבות לצורך תשלום בגין נכס חדש).

למען הסר ספק, בסעיף זה "נכס חדש" – נכס שטרם שולם בגינו כל תשלום ושבמסמכי ההנפקה הוגדר במפורש שייעוד תמורת ההנפקה הינה עבור רכישת נכס חדש וככל שמדובר בהנפקה באמצעות הצעה פרטית, אזי בהתאם להחלטת הדירקטוריון ייעוד תמורת ההנפקה הינו לצורך רכישת הנכס החדש.. על אף האמור לעיל, בהחלטה של האסיפה הכללית של החברה שהתקבלה ברוב רגיל, תוכל החברה לבטל את מגבלת שער הנעילה כולה או מעת לעת ביחס להנפקת מניות ספציפית.

6. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ואחריות מקצועית

עובר למועד אישור הדוחות הכספיים, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן אחריות מקצועית, לתקופה של 12 חודשים ("**הפוליסה**") בתנאים שלהלן. הפוליסה תהיה בגבולות אחריות שלא יעלו על סך כולל של 10 מיליוני דולר בתוספת הוצאות משפט סבירות לתקופת הביטוח ובפרמיה שנתית בסך של עד כ-500 אלפי דולר והשתתפות עצמית בסך של עד כ-150 אלפי דולר, למעט השתתפות עצמית בסך של עד כ-250 אלפי דולר בגין תביעות המוגשות בארה"ב ו/או קנדה ולמעט השתתפות עצמית בסך של עד כ-500 אלפי דולר בגין תביעות כנגד החברה הנוגעות לדיני ניירות ערך בישראל.

החברה תוכל להתקשר מעת לעת, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן אחריות מקצועית (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת הביטוח הקיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר) ("**פוליסות עתידיות**"), באישור ועדת התגמול בלבד, בתנאים שיעמדו בהוראות מדיניות התגמול של החברה לעניין פוליסה רגילה.

בנוסף, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה את הכללת נושאי המשרה המכהנים וכן את אלו שיכהנו בה מעת לעת, בפוליסה ובפוליסות עתידיות.

באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח בקשר עם הנפקת ניירות ערך של החברה על פי תשקיף זה, לתקופה של 7 שנים ("פוליסת POSI") בתנאים שלהלן. פוליסת POSI תהיה בגבולות אחריות שלא יעלו על סך כולל של 10 מיליוני דולר ובפרמיה שנתית בסך של עד כ-300 אלפי דולר והשתתפות עצמית בסך של עד 250 אלפי דולר בגין תביעות המוגשות בארה"ב ו/או קנדה והשתתפות עצמית בסך של עד 500 אלפי דולר בגין תביעות כנגד החברה הנוגעות לדיני ניירות ערך בישראל. בנוסף, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה את הכללת נושאי המשרה המכהנים בפוליסת POSI. יובהר, כי ההחלטה על התקשרות בפועל בפוליסת POSI תתקבל לפני השלמת השלמת הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקשרה החברה בביטוח נושאי משרה ואחריות מקצועית בהיקף של 5 מיליון דולר ובפוליסת POSI בסכום דומה.

[_] ב[_] 2020

<u>דוח אירועים</u>

<u>כמשמעו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969</u>

החל ממועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2020 (קרי – ביום 8.12.2020) לא חלו אירועים מהותיים אשר נדרש גילוי בגינם במסגרת דוח האירועים.

מר יגאל יעקב אטרקצ'י יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	מר אור ראובן הרפז דירקטור (בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, מר הרפז הוסמך לחתום על דוח האירועים)

A P M
& C O

עמית, פולק, מטלון ושות'
נוסד ב - 1956

אהרן פולק
משה מטלון
אריה נייגר *
דורון לוי
אלדד כורש
יונתן אלטמן
איאן רוסטובסקי
ענת שטרנליב-מולכו
אסף ביגר
מאיה יששכרוב *
אורית ישראלי
ארז חבר
איה רייך מינא
רחלי גוז-לביא (רו"ח)
אילת טורם
יואב עציון *
טלי סלטון ישועה
שרון לובצקי הס
דר' טל תירוש*
אריאל פרנק
עמיחי פינקלשטיין
חגית פדהאל לוין
בנימין גרוסמן
סטיבן ברק רוזן
רוית ארבל
גלית שיצר
מיכאל יבין
אפרים לוי

רנית קסוס-כץ
אמיר פיש
נדיה דוידזון
שלום סימון**
מורן מרדכי
יונתן טיסונה
אבישי סהר
שחר הרון
אפרים אופק אהרון
עומר בן מתתיהו
עדי אל רום
הילה שרייבמן
שני אשכנזי
גל עומר
לירון-לוי לב
איתי זמל
יונתן ליבצ'יק
רות עמית-פוגל
עובד קדמי
יאיר אברהם
יוסף הלרשטיין
רן כהן
איתי נחתומי
יפעת וייס
לימור סגמן
שלו בראנץ
הלן מרשנסקי
יה"ל פורת

ציפי קולפ פרידר
איתן לדר
לילך חורש
רועי נירון
לירון אושרוביץ
עידו חזן
יאנה יבניצקי דרור
מור גזית
טל ששון-פרדמן
אפרת שפיזאיזן
אלינור פולק
ערן בובילסקי
שירן גבע
אריק בן סימחון
שירה דנציגר-מועלם
רחלי ורדי
אבישי שדה
יואב שרמן
אמיר דר
ליאור מוזס גולדנברג
אליעד פרג'ון
יוליה קניאזב*
ליהי גודס
טל צרפתי-דורון
דנה שורץ
נירן דור
ינון חימי
אריאלה מגיד

הראל אפרגן
רועי דובשני
נאור טרייטל
חן ינאי
יוליה ויינשנקר
ליטל אפרתי
אמיר בראל
עמית שילטון
מאשה קמינסקי
טל זייד רוזן
נתלי נחום
שמואל בירביר
יניב הולצמן
בר פרקש
ספיר אלמוג
אלונה קורמן
נוי רימר
גיא גרינפלד
סיון רוזנברג
עידו מרון
ירדן סעדיה
קובי קימחי
חן אגרנוב
מור כהן-רוקח
ירדן אפרה
ספיר ביתן
דנה גורדון
קובי ויינקרנץ

נטליה זרון
טל הורוביץ
לינור ארגנטרו
ספיר פלס-סרוסי
רותם גרין
שחק דוידזון
רביד עמיקם
רועי עמוס
רון רזיאל
קורל רג'ואן
קארין ליכטרמן
בר לוי
קרולינה לבטון
חננאל טבול
מתן לנגנטל

נחום עמית
[1923-2007]
אתי אבני-בורוביץ
[1945-2005]

*חבר/ה גם בלשכת עו"ד בניו יורק
** נוטריון

apm@apm.law
www.apm.law
משרד 03-568-9091
פקס. 03-568-9092
בית APM, רח' ראול ולנברג 18, בניין D,
קומה 6, רמת החייל, תל אביב 6971915
ישראל

[_] ב[_]2021

<u>פרק 10 - פרטים נוספים</u>

10.1 **<u>חוות דעת עורך דין</u>**

לכבוד
אאורה ריט בע"מ
דרך בגין 132, בניין עזריאלי המשולש
<u>תל אביב</u>

א.ג.נ.,

הנדון: <u>אאורה ריט בע"מ ("החברה") – טיוטת תשקיף להשלמה של הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה (IPO) וכן טיוטת תשקיף מדף ("התשקיף")</u>

בהתייחס לתשקיף שבנדון, הרינו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך הנכללים בתשקיף ולמניות הקיימות בהון החברה, תוארו לדעתנו נכונה בתשקיף.
2. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.
3. לדעתנו, לחברה הסמכות להציע את ניירות הערך המוצעים על ידיה על פי התשקיף בצורה המתוארת בו.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

עמית, פולק, מטלון ושות'

עמיחי פינקלשטיין, עו"ד עידו מרון, עו"ד

10.2 **<u>הוצאות ועמלות</u>**

10.2.1 החברה תפרט במסגרת ההודעה המשלימה, את ההוצאות והעמלות בקשר עם פרסום התשקיף לרבות עלויות חיתום והפצה.

10.3 **<u>הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים</u>**

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים.

10.4 **<u>עיון במסמכים</u>**

העתקים מתשקיף זה, מההיתר לפרסומו, וכן העתק מכל דוח, אישור או חוות דעת הכלולים בתשקיף זה, עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה הרגילות, בתיאום מראש. בנוסף, ניתן לעיין בתשקיף החברה ובמסמכי ההתאגדות של החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

נספח 10א'

אישור רואה חשבון עמידה בהוראות קרן השקעות במקרקעין

בני ברק, 8 בפברואר, 2021

לכבוד
<u>אאורה ריט בע"מ</u>

א.ג.נ.,

הנדון: <u>אאורה ריט בע"מ</u>

1. לבקשתכם וכרואי החשבון המבקרים של חברת אאורה ריט בע"מ ח.פ 516139813 (להלן: "**החברה**"), הרינו לאשר כי למועד מכתב זה, מתמלאים בחברה התנאים הקבועים בסעיף 64א3(א) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א- 1961 (להלן: "**הפקודה**"), למעט התנאים בסעיפי משנה (2) (3א),(5), (5א), (6) ו – (7) לאותו סעיף, ולמיטב ידיעתנו, למועד האמור, החברה, אינה מנועה מלהירשם למסחר כ"קרן להשקעות במקרקעין" כהגדרתה בפקודה.
2. העמידה בתנאים המנויים בסעיפי משנה (2) ו - (3א) כפופה לרישום מניות החברה למסחר בבורסה, והוראות סעיפי משנה (5א), (6) ו- (7), והתנאים הקבועים בהם, יוכלו להתקיים רק לאחר רישום מניות החברה לבורסה. על כן תנאים אלו אינם רלוונטיים למועד אישור זה.
3. לאור העובדה, כי החברה התאגדה ביום 14.01.2020 קרי לאחר 31.12.2019, ונכון ליום 31.12.2020 טרם היו בבעלותה נכסים כלשהם, הרי שבחינת התנאי הקבוע בסעיף 64א3(א)(5) תהיה ישימה לראשונה מבחינה מהותית, לאחר רישום מניות החברה בבורסה, ביום 30.6.2021.
4. יתרת התנאים הקבועים בסעיף 64א3 לפקודה, מתקיימים על ידי החברה, כלהלן:
   4.1. החברה התאגדה בישראל והשליטה על עסקיה וניהולה מופעלים מישראל (סעיף 64א3(1) לפקודה).
   4.2. ממועד התאגדותה ועד למועד זה, אין לחברה, נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט נכסי מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים (סעיף 64א3(3) לפקודה).
   4.3. על העברת מי מהנכסים, אל החברה, לא חלו הוראות חלק ה2 לפקודה או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (סעיף 64א3(4) לפקודה);
5. בהתאם לכך, ולאור מה שנמסר לנו מטעמכם, לפיו החברה פועלת לקיום ועמידה ביתרת התנאים המנויים בסעיפים 64א3 לפקודה, לרבות רישומה למסחר כאמור, הרינו לאשר כי עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה, השלמת גיוס ההון על פי התשקיף, וככל שלא יחולו שינויים כלשהם במילוי יתר התנאים שנקבעו בפקודה, כאמור לעיל, כפי שהם מתוארים בטיוטת התשקיף של החברה מחודש פברואר 2021, אזי החברה תענה על הקריטריונים לסיווגה כקרן להשקעות במקרקעין על פי סעיף 64א3 לפקודה.
6. אנו מסכימים כי מכתב זה ייכלל, לרבות בדרך של הפנייה, בטיוטת תשקיף להשלמה ובטיוטת תשקיף המדף של החברה.

בכבוד רב,
ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

נספח 10ב'

שומות

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

8 בפברואר, 2021

לכבוד
אאורה ריט בע"מ
דרך מנחם בגין 132, בניין עזריאלי המשולש
תל אביב

א.ג.נ,

הנדון: הסכמה לפרסום הערכות השווי לציבור במסגרת טיוטת תשקיף הנפקה להשלמה, טיוטת תשקיף מדף ודוחות הצעת מדף של אאורה ריט בע"מ

לבקשתכם, הננו נותנים בזאת את הסכמנו לאאורה ריט בע"מ ("**החברה**") לפרסם לציבור ולכלול (לרבות בדרך של הפניה) בדוחותיה הכספיים של החברה, בטיוטת תשקיף החברה הצפוי להתפרסם בחודש פברואר 2021, בדוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוחו ובטיוטות מסמכים כאמור שיפורסמו לציבור את מכתבנו זה ואת הערכות השווי שלנו שבנדון, שנערכו ליום 30 בספטמבר 2020 ואשר נחתמו סופית על ידינו ביום 1 בדצמבר 2020 או ביום 2 בדצמבר 2020, לפי העניין, בנוגע לנכסים המפורטים להלן:

1. פרויקט אונו וואלי - אומדן שווי 30 יח"ד ושטח מסחרי במתחם הכלוא בין רחובות בר יהודה, יחזקאל, לוי אשכול ושטרן יאיר, קריית אונו;
2. פרויקט אאורה בן שמן - אומדן שווי 80 יח"ד ושטח מסחרי, בסמוך וממערב למושב בן שמן, במזרח העיר לוד;
3. פרויקט אאורה סיטי חדרה - אומדן שווי 62 יח"ד – מתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים, אחד העם, חדרה;
4. מעונות הסטודנטים קריית אונו - אומדן שווי זכויות של 69 יח"ד – רחוב שלמה המלך, קריית אונו;
5. פרויקט אאורה רמת השרון - אומדן שווי 20 יח"ד ושטח מסחרי, רחוב בית גוברין ("מתחם אילת"), שכונת מורשה, רמת השרון;
6. פרויקט אאורה רמת חן - אומדן שווי 60 יח"ד, רחוב שלם, רמת גן.

בכבוד רב,

גיל סיטון
מתכנן עירוני ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	**ירון ספקטור**	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	**גיל סיטון**	- מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	**גולן וקראט**	- מהנדס אזרחי
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	**רוני כהן**	- שמאי מקרקעין
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	**ירון פריאנטי**	- מהנדס אזרחי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	**יניב כחלון**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	**גלעד גלבאום**	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	**יוסי אלמוזנינו**	- הנדסאי בניין
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	**אורן שגיא**	- שמאי מקרקעין
Alex Tushler	- Economist	**אלכס טושלר**	- כלכלן
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	**שמעון גרוניך**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	**ברוך ברשק**	- כלכלן והנדסאי בניין
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	**רמי כהן**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	**גילה סקרדר אנגל**	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
Ofir Ron	- Economist & Business Management	**אופיר רון**	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	**גיל עטר**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	**דור לרון**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	**מיכאל זלצברג**	- הנדסאי בניין
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	**מור בלומנפלד**	- שמאית מקרקעין
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	**ישראל עטיה**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	**עמנואל גטרר**	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser, M.A	**מימון צבע**	- כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך M.A בנדל"ן

חוות – דעת

אומדן שווי 30 יח"ד + שטח מסחרי

חלק מפרויקט "אונו וואלי" הכולל כ- 672 יח"ד + מסחר,

מתחם בר יהודה, קרית אונו

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	**ירון ספקטור**	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	**גיל סיטון**	- מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	**גולן וקראט**	- מהנדס אזרחי
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	**רוני כהן**	- שמאי מקרקעין
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	**ירון פריאנטי**	- מהנדס אזרחי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	**יניב כחלון**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	**גלעד גלבאום**	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	**יוסי אלמוזנינו**	- הנדסאי בניין
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	**אורן שגיא**	- שמאי מקרקעין
Alex Tushler	- Economist	**אלכס טושלר**	- כלכלן
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	**שמעון גרוניך**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	**ברוך ברשק**	- כלכלן והנדסאי בניין
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	**רמי כהן**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	**גילה סקרדר אנגל**	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
Ofir Ron	- Economist & Business Management	**אופיר רון**	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	**גיל עטר**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	**דור לרון**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	**מיכאל זלצברג**	- הנדסאי בניין
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	**מור בלומנפלד**	- שמאית מקרקעין
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	**ישראל עטיה**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	**עמנואל גטרר**	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser, M.A	**מימון צבע**	- כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך M.A בנדל"ן

לכבוד 1 בדצמבר 2020

אאורה ריט בע"מ מספרנו 30594.8

חוות – דעת

הנדון: אומדן שווי 30 יח"ד + שטח מסחרי

חלק מפרויקט "אונו וואלי" הכולל כ- 672 יח"ד + מסחר,

מתחם בר יהודה, קרית אונו

התבקשנו ע"י מר יעקב אטרקצי, יור' אאורה ריט בע"מ ומנכ"ל אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") להעריך את שווי הנכס שבנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון כבנוי ומוכן לאכלוס. ההערכה התבקשה לצורך העברת הנכס מהחברה לחברת אאורה ריט בע"מ (להלן: "אאורה ריט") במסגרת הנפקה ראשונה לציבור של אאורה ריט.

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים).
הערכות השווי מבוצעות לנדל"ן להשקעה לדוחות הכספיים, יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, כפי שהוגדר בתקן IAS 40 של החשבונאות

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הבינלאומית[1], ובהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13. אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל (לרבות בדרך של הפניה) בדוחות הכספיים של אאורה ריט המפורסמים לצבור וכן במסגרת תשקיף העתיד להתפרסם על ידי אאורה ריט ובדוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוחו. הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

<u>תאריך הביקור בנכס</u> : 30 בספטמבר 2020

<u>פרטי הנכס בשלמות:</u>

גוש מס'	6490	6496	6497
חלקות מס' (בשלמות)	373	95-103, 105, 107-109, 111, 115, 392, 395, 397, 399-400	--
חלקות מס' (חלק)	374	82, 112, 114, 116	209-210, 228, 318
מס' מגרשים (עפ"י תכנית מס' קא/360)	1000-1008, 1010, 600 [2]		
ייעוד	מגורים ד', מגורים ד' עם חזית מסחרית, מסחר		
שטח מגרשים בשלמות	15,285 מ"ר		
זכויות בנכס	היזם חתם על הסכם לפינוי ובינוי עם בעלי הקרקע, המבנים הותיקים נהרסו, הונפקו ערבויות לדיירים, יתרת זכויות הבניה הינם של היזם		
מיקום	מתחם הכלוא בין רחובות בר יהודה, יחזקאל, לוי אשכול ושטרן יאיר, קרית אונו		

[1] תקן חשבונאי ישראלי מס' 16.

[2] המגורים נשוא חוות הדעת ממוקמים במגרש 1000, שטחי המסחר ממוקמים במגרשים 1000, 1006-1008, 1010

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מספר תקן חשבונאי : הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 ותקן חשבונאי IAS 36- ירידת ערך נכסים, של החשבונאות הבינלאומית).

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור וגיל סיטון

שם המבקר בנכס : גיל סיטון, שמאי מקרקעין.

המועד הקובע : 30 בספטמבר 2020

פרטי השכלה של ירון ספקטור:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פרטי השכלה של גיל סיטון:

- האוניברסיטה העברית ירושלים- תואר ראשון בגאוגרפיה ומדע המדינה - 1995.
  - תואר שני תכנון עירוני - 1998.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - 1998.
- מכללת קרית אונו - תואר ראשון במשפטים - 2009
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **725** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, משולם לוינשטיין, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, אשטרום, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הנו סכום קבוע ולא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

התחייבות לשיפוי :

קיימת התחייבות לשיפוי ע"י אאורה ריט בע"מ, לפיו מתחייבת אאורה רייט לשפות את השמאי בגין כל סכום שייפסק על פי פסק דין במסגרת תביעה, לרבות הוצאות משפטיות סבירות, והכל אם החבות תוטל כתוצאה ממסמכים או מידע שנמסר לשמאי על ידי החברה או אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לשמאי מהחברה. בהתאם להתחייבות לשיפוי, השיפוי יחול רק לאחר חשיפה של מעל פי שלושה מגובה שכר הטרחה ששולם למעריך עבור חוות הדעת (בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 30-105).

החתום מטה מצהיר כי אין לו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס שבנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה המנפיקה לבין החתום מטה.

חוות הדעת נערכה עפ"י מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תיאור הפרויקט וסביבתו

הפרויקט בשלמות כולל פינוי והריסת 8 בניינים הכוללים סה"כ 216 יחידות דיור, והקמת 8 בנייני מגורים בני 13-15 קומות הכוללים 672 יח"ד + 1,100 מ"ר ברוטו למסחר, מעל מרתפי חניה, הקמת חניה ציבורית תת קרקעית (55 מקומות חניה) ועילית והקמת מבנה ציבור במגרש 1009.

הפרויקט ייבנה בשני שלבי בניה כדלקמן:

שלב א': מגרשים מס' 1002-1001, 1008-1006 הכוללים 330 יח"ד ב- 4 בניינים + מסחר[3], הקמת חניה ציבורית תת קרקעית ועילית במגרש מס' 405, הקמת מבנה ציבור במגרש 1009, הקמת גני ילדים ומשרדי רווחה במגרש מס' 500 ושיפוץ בניין קיים במגרש מס' 600.

שלב ב': מגרשים מס' 1000, 1005-1003, 1010 הכוללים 342 יח"ד ב- 4 בניינים + מסחר[4]

סה"כ 672 יח"ד + 1,100 מ"ר ברוטו לשימוש מסחרי.

המגורים נשוא חוות הדעת ימוקמו במגרש 1000, שטחי המסחר ממוקמים במגרשים 1000, 1006-1008, 1010

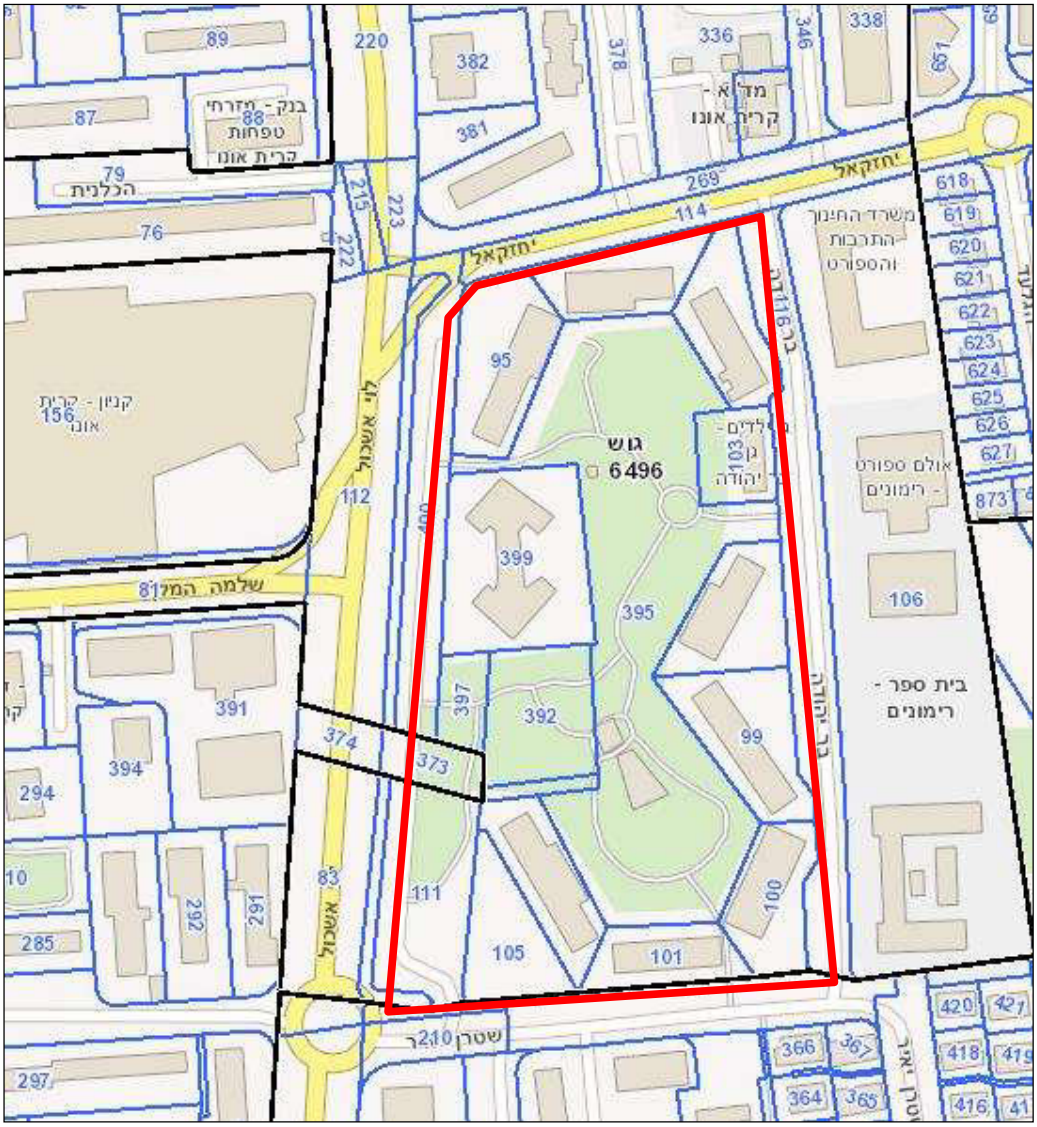
[3] **המסחר ייבנה כחזית מסחרית במגרשים מס' 1006-1007 ובניין עצמאי במגרש מס' 1008.**

[4] **המסחר ייבנה כחזית מסחרית במגרש מס' 1000 ובניין עצמאי במגרש מס' 1010.**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מפת סביבה מתוך הפורטל הגיאוגרפי:

(החלקות הרלוונטית לדו"ח זה מוקפת באדום)



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תמונה מיום הביקור בנכס



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תיאור היחידות נשוא חוות הדעת (היחידות יבנו במגרש 1000):

מספר דירה	קומה	כיווני אוויר	מספר חדרים	שטח דירה נטו במ"ר	שטח מרפסת במ"ר
1	1	צפון מזרח	3	73	8
2		מזרח	3	75	8
3		דרום מזרח	3	76	8
4		דרום	3	76	8
5	2	צפון מזרח	3	74	6
6		מזרח	3	70	8
7		דרום מזרח	3	75	8
8		דרום מזרח	3	76	8
9		דרום	3	76	8
10		דרום מערב	3	74	63
11		מערב	3	75	52
12		צפון מערב	3	75	69
13		צפון מערב	3	76	64
14	3	צפון מזרח	3	74	6
15		מזרח	3	70	8
16		דרום מזרח	3	75	8
17		דרום	3	76	8
18		דרום מערב	3	75	8
19		מערב	3	75	8
20		צפון מערב	3	75	8
21		צפון מערב	3	76	8
22	4	צפון מזרח	3	74	6
23		מזרח	3	70	8
24		דרום מזרח	3	75	8
25		דרום מזרח	3	76	8
26		דרום	3	76	8
27		דרום מערב	3	74	8
28		מערב	3	75	8
29		צפון מערב	3	75	8
30		צפון מערב	3	76	8

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ובנוסף כ- 1,100 מ"ר למסחר לשיווק.

(יבנו כ- 1,255 מ"ר ברוטו, אך מטעמי שמרנות הובא בחשבון השווי כמות שטחי שירות נמוכים יותר וסה"כ שטח לשיווק של כ- 1,100 מ"ר)

6.5.2020	אונו ואלי-שטחי מסחר 1006-7-8			
	שטחי שרות בקומת המסחר	שטחי מחסן בתחום החנות (עיקרי)	שטח עיקרי במ"ר	מס' חנות
מגרש 1006	93.5		43	חנות מס' 1
			47	חנות מס' 2
			41	חנות מס' 3
			29	חנות מס' 4
		7.5	52	חנות מס' 5
מגרש 1007	145.5	11.5	31.5	חנות מס' 6
			20	חנות מס' 7
			35	חנות מס' 8
		5.4	31.6	חנות מס' 9
		5.7	43.3	חנות מס' 10
		6	38	חנות מס' 11
			31	חנות מס' 12
מגרש 1008	37		24	חנות מס' 13
			31	חנות מס' 14
מגרש 1010	20		65	חנות מס' 15
			28	חנות מס' 16
			31	חנות מס' 17
מגרש 1000	114		24	חנות מס' 18
			65	חנות מס' 19
		5	69	חנטת מס' 20
			44	חנות מס' 21
	410	22.1	823.4	סה"כ שטח במ"ר
		845.5		סה"כ שטח עיקרי

<u>רמת הגמר המתוכננת בפרויקט הינה רמת גמר טובה התואמת את הסביבה</u>

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

המצב התכנוני[5]

א. בהתאם לתכנית מס' **קא/360** אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 2.5.2016, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התכנית:

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה לבניית בניינים חדשים והוראות לבניה חדשה במתחם בר יהודה בעיר.

המתחם יכלול סה"כ 681 יח"ד, מתוכן 617 יח"ד חדשות ב- 8 מבני מגורים ובניין קיים ובו 64 יח"ד, שטחי מסחר, מבני ציבור, לאורך רח' לוי אשכול וכן שטח למבני ציבור בהמשך לפארק בשצ"פ.

ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד':

- מגורים כולל שטחי שירות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין והדירות כולל הקומה הטכנית. במידה ותהיינה דירות גן יש לשמור על לפחות 40 גינון משטח מגרש.
- 20% מסך יח"ד החדשות יהיו בשטח **עיקרי** של עד 63 מ"ר.
- תותר בניית מחסן בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליח"ד, בשטח המרתף או בשטח קומת הקרקע (לא בקומות המגורים).
- חניות וחניונים על הקרקע ובקומות המרתף.
- קומה טכנית.
- תותר מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ- 40 מ"ר.
- בתאי שטח 1000, 1006, 1007 חזית המבנה תשמש למסחר לכיוון רח' לוי אשכול, כגון חנויות, מסעדות, בתי קפה, בנקים וכדומה. לא יותר מסחר המהווה מטרד לבניין ולסביבה.

מסחר:

- מסחר כדוגמת חנויות, בתי קפה ומסעדות. לא יותר מסחר המהווה מטרד לסביבה.
- המרתפים בשטחי המסחר ישמשו לחניה ומעבר כלי רכב כחלק מהחניה ציבורית תת קרקעית המתוכננת בצמוד לשד' הרצל. תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית שתנוהל כחלק מהחניון הציבורי הכללי וככל הנדרש, תינתן זיקת הנאה לשטחים אלו.

[5] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע מאת עיירת קריעת אונו וכן עפ"י עיון בתוכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

טבלת זכויות והוראות בניה:

ייעוד	תא שטח	שטח במ"ר	שטחי בניה עיליים		שטחי בניה תת קרקעיים		תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות עילי	מס' קומות תת קרקעי
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות[6]				
מגורים ד'	**1000**	**1,378**	**[7]10,062**	**3,521**	--	**6,093**	85%	**83**	**16**	**4**
	1001	1,432	9,711	3,521	--	6,309		83	16	4
	1002	1,505	9,711	3,521	--	5,096		83	16	3
	1003	1,531	9,711	3,521	--	5,174		83	16	3
	1004	1519	9,080	3,276	--	5,096		77	15	3
	1005	1,436	8,375	3,030	--	6,241		71	14	4
	1006	**1,471**	**[8]7,988**	**2,825**	--	**4,868**		65	13	3
	1007	**1,513**	**[9]8,852**	**3,112**	--	**6,671**		72	14	4
	[10]600	3,202	[11]6,099	--	--	[12]1,400	--	--	--	--
מסחר עצמאי	**1008**	**138**	**204**	**96**	--	**138**	100%	--	**3**	**1**
	1010	**160**	**216**	**100**	--	**160**		--	**3**	**1**
סה"כ	--	[13]**15,285**	**80,009**	**26,523**	--	**47,246**	--	**617**	--	--

הדירות נשוא חוות הדעת נבנות על מגרש מס' 1000

והשטח המסחרי נבנה על מגרשים 1000, 1009-1006, 1010

---

[6] שטחי השירות במרתפים כוללים 7 מ"ר למחסן אשר ניתן לניידם לקומת הקרקע.

[7] מתוכם 227 מ"ר מסחר.

[8] מתוכם 221 מ"ר מסחר.

[9] מתוכם 247 מ"ר מסחר.

[10] מגרש 600 כולל בניין לשיפוץ ותוספת מרפסות בלבד.

[11] מבנה לשיפוץ. זכויות עפ"י תממ/179 ועפ"י הקיים באתר. בתוספת 672 מ"ר מרפסות בלבד.

[12] יהיה ניתן לנייד שטח זה למגרשים 1006-1007 לצורך חניה בלבד.

[13] קיימים שטחים נוספים למבני ציבור וכיכר עירונית.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הערות לטבלה:

- תא שטח 600 מיועד לשיפוץ, זכויות בניה, מס' יח"ד וכו' לפי הקיים בתוספת מרפסות וחניה תת קרקעית הניתנת לניוד למגרשים 1006 ו- 1007.

- בתאי שטח 1007-1000 ו- 600, מתוך השטח העיקרי 12 מ"ר מיועדים לגזוזטראות.

- תכסית מותרת מתחת לפני השטח – 100%.

- במקרה של תוספת יח"ד בהקלה, יתווספו שטחי שירות בהתאם.

- תוספת קומה תת קרקעית לא תהווה שינוי לתכנית.

חניה:
החניה למגורים ולמסחר תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף ובנוסף יוקצו 150 מקומות חניה לרווחת הציבור ו- 20% חניות לאורחים, וכן חניה ציבורית עילית בתא שטח 210.

תנאים למתן היתר בניה[14]:
- הגשת מסמך עיצוב אדריכלי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- הגשת מסמך פיתוח סביבתי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה.
- הגשה לפקיד היערות תכנית ומפרטים לשימור עצים.
- לעת מתן היתר בניה ייבדק הצורך בבניה אקוסטית.
- אישור מהנדס / אדריכל לגבי קיומו או אי קיומו של אזבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה.
- תנאי לבניין הראשון הינו תכנית הסדרי תנועה מפורטת.
- הכנת נספח תשתיות.

תנאים לאכלוס[15]:
תנאי לבניין הראשון הינו אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.

[14] התקבלו היתרי בניה.

[15] יובהר כי מדובר בהערה סטנדרטית וצפויה להתבצע במהלך הקמת הפרויקט, ולא צפויה לגרום לעיכוב.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תשריט תכנית מס' קא/360 :



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ב. בהתאם **לטבלת הקצאה ואיזון** לתכנית מס' **קא/360** אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 2.5.2016, עולה כי לבעלי הזכויות במקרקעין הוקצו מגרשים מס' 1008-1000, 1010.

רישוי

בתאריך 04/8/19 התקבלו היתרי בניה להקמת 248 יח"ד ב 3 בניינים כדלקמן:

מגרש 1003: להקמת 88 יח"ד, בניין בן 15 קומות מעל קומת קרקע ו4 קומות מרתף + גג טכני.

מגרש 1004: להקמת 83 יח"ד, בניין בן 14 קומות מעל קומת קרקע ו5 קומות מרתף + גג טכני.

מגרש 1005: להקמת 77 יח"ד, בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע ו5 קומות מרתף + גג טכני.

מגרש 1000: בתאריך 3/9/19 התקבל היתר בניה להקמת 94 יח"ד, בניין בן 15 קומות מעל קומת קרקע ו4 קומות מרתף + גג טכני.

מגרש 1001: בתאריך 17/7/2018 התקבל היתר בניה מס' 3792 להקמת בניין מגורים הכולל 6 קומות מרתפי חניה ומחסנים, 15 קומות מגורים מעל הקרקע וגג טכני סה"כ 87 יח"ד

מגרש 1002: בתאריך 17/7/2018 התקבל היתר בניה מס' 3793 להקמת בניין מגורים הכולל 5 קומות מרתפי חניה ומחסנים, 15 קומות מגורים מעל הקרקע וגג טכני סה"כ 87 יח"ד

מגרש 1006: בתאריך 17/7/2018 התקבל היתר בניה מס' 3790 להקמת בניין מגורים הכולל קומת מסחר לרחוב לוי אשכול, 3 קומות מרתפי חניה ומחסנים המשותפים למגרשים 1006 ו- 1007, 12 קומות מגורים מעל הקרקע וגג טכני, סה"כ 72 יח"ד

מגרש 1007: בתאריך 17/7/2018 התקבל היתר בניה מס' 3791 להקמת בניין מגורים הכולל קומת מסחר לרחוב לוי אשכול, 3 קומות מרתפי חניה ומחסנים המשותפים למגרשים 1006 ו- 1007, 13 קומות מגורים מעל הקרקע וגג טכני, סה"כ 84 יח"ד.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הזכויות בנכס

א. בהתאם **להסכם פינוי בינוי** אשר נחתם בין בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הבעלים" או "הדייר") לבין אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הצדדים מעוניינים להתקשר בעסקת פינוי בינוי לגבי המתחם, לפיו תרכוש החברה מהבעלים את מלוא חלקם בזכויות הבניה שבמתחם והבעלים יפנו את דירתם הנוכחית, ולאחר מכן כל הבנוי במתחם ייהרס ובמקומו יוקם ע"י החברה פרויקט מגורים, במסגרתו תבנה החברה בתים משותפים למגורים אשר במסגרתו תבנה עבור הבעלים דירה חדשה ויתרת הדירות שייבנו במתחם ישווקו ע"י החברה.
"המתחם": שטח קרקע שבין הרחובות בר יהודה, יחזקאל, לוי אשכול ושטרן בקרית אונו, חלקות 103-95, 105, 107-109, 111, 115-116, 215, 222-223, 392, 395, 399, 400 וחלק מחלקות 83, 112, 114, 269, 378 בגוש 6496, חלקות 209-210, 228, 318 בגוש 6497, וחלק מחלקה 371 בגוש 7184.

<u>תנאי מתלה:</u>
אישור תכנית מתאר ו/או מפורטת שעל פיה ניתן יהיה לקבל היתר בניה לכל הפחות 702 יח"ד במתחם ושהזכויות עפ"י התכנית ניתנות למימוש, והן תינתנה, לדיירים או לחברה. חלפו 4 שנים ממועד חתימת אחרון הדיירים בבניין הקיים, מבלי שאושרה תכנית כלשהי, רשאים הדיירים, בהחלטה של בעלי זכויות בשלושה רבעים מהדירות לבטל הסכם זה.
במידה ואושרה תכנית המאפשרת את כל הדרוש לקיומו של התנאי המתלה, מלבד העובדה שמס' יח"ד קטן מ- 702 יח"ד, רשאית החברה להכניס הסכם זה לתוקף, על אף אי קיומו של התנאי המתלה.
החברה מצהירה כי ידוע לה כי במתחם 216 יח"ד לפינוי כי הוגשו בעבר תכניות לועדה המקומית בהיקף של 670 יח"ד חדשות לבינוי במתחם. החברה מתחייבת כי גם ביחס פינוי ובינוי שלא יפחת מ- 3.1:1 בין מס' יח"ד קיימות לחדשות, תוציא את הפרויקט לפועל.
<u>התמורה:</u>
תמורת מכירת חלק מזכויות המקרקעין שיוותרו במגרש לאחר בניית דירות הבעלים, וכן תמורת רישום הזכויות בדירות ע"י החברה, על שמה ועל שם רוכשים, מתחייבת בזאת לתת לבעלים שירותי בניה, ולהעמיד לבעלים, שדירתם הנוכחית כוללת 3 חדרים – דירה בת 4 חדרים שלא יפחת מ- 110 מ"ר כולל ממ"ד + 10 מ"ר מרפסת, ולבעלים שדירתם הנוכחית כוללת 4 חדרים - דירה בת 5 חדרים שלא יפחת מ- 120 מ"ר כולל ממ"ד + 10 מ"ר מרפסת. לדירת הבעלים יוצמד מחסן בשטח שלא יפחת מ- 5 מ"ר ומקום חניה.
<u>תשלומים ומיסים:</u>
החברה מתחייבת לשלם על חשבונה את כל ההוצאות בקשר לבניה לרבות מים וחשמל לבניה, ביטוח קבלנים, חומרים, יועצים וכו', וכן כל ההוצאות בגין הריסת הבית.
החברה תשלם על חשבונה את שכ"ט ב"כ הבעלים בשיעור 2% משווי דירת הבעלים החדשה.
החברה תשלם היטל השבחה, אגרות והיטלי בניה לרבות היטלי סלילת כבישים לצורך קבלת היתר הבניה.
החברה תשלם הוצאות חיבור לרשת חשמל, ביוב, גז ואגרות לצורך רישום הבית המשותף ורישום החכירה על שם הבעלים.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

החברה תשלם מס רכישה, מע"מ ומס רכוש, מס מכירה.
במידה ויחול היטל השבחה, מע"מ, מס שבח, מס מכירה, תעמוד לחברה הזכות לביטול ההסכם.
הבעלים מתחייבים לעשות שימוש בכל הטבת מס על מנת להביא להפחתת עלויות החברה במסגרת עסקה זו.
החברה תשלם לבעלים דמי שכירות מיום הפינוי ועד למועד גמר הבניה (צמוד למדד המחירים לצרכן) ותבצע הובלה של חפצי הבעלים.
הבעלים יהיו חייבים בתשלום כל התשלומים והמיסים העירוניים והממשלתיים החלים על הדירה הנוכחית עד למועד בו פינו כל הדיירים את הדירות בבניין הקיים.
במידה והחכירה של הבעלים כלפי רמ"י אינה מהוונת, מתחייבים הבעלים לשאת בכל תשלום שיידרש ע"י רמ"י לשם היוון החכירה.

<u>ערבות:</u>
החברה מתחייבת למסור ערבות חוק מכר בשווי הדירות לה זכאי הבעלים.
מסירת ערבות אוטונומית להבטחת תשלומי שכ"ד לשנה מראש ודמי הובלה וזאת עד לסך של 2,000 ₪.
מסירת ערבות אוטונומית להבטחת תשלום המיסים אשר מחויבת לשלם לרשויות המס, במקום הבעלים, וזאת עד לשווי מס משוערך של 10 בעלים לכל היותר.

ב. בהתאם לפרוטוקול ועדת שרים לענייני תכנון, בניה, מקרקעין ודיור מיום 23.5.2016, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הנדון: הכרזה על מתחמים לפינוי בינוי במסלול מיסוי
עפ"י סעיף 49 כ"ח לחוק מיסוי מקרקעין ובהמלצת הועדה, הועדה החליטה להכריז על מתחם "בר יהודה" קרית אונו לפינוי לשם בינוי במסלול מיסוי.
תוקף ההחלטה הוא ל- 6 שנים.
מועד ביצוע ההחלטה – החל מיום קבלתה.

ג. הנתון כי כל הדיירים במתחם חתומים על הסכם פינוי בינוי וכי כל המבנים הישנים נהרסו והונפקו ערבויות לדיירים באופן בו זכויות הבניה שייכות ליזם.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>גורמים ושיקולים באומדן השווי:</u>

באומדן השווי הובאו בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנתון כי מדובר בפרויקט בבניה הממוקם במרכז קרית אונו.
- הנתון כי המיקום הינו מרכזי ונגיש.
- הנתון כי תמהיל היחידות בפרויקט כולל דירות מכל הגדלים וכן שטחי מסחר.
- הנתון כי הפיתוח הסביבתי קיים.
- הנתון כי שווקו מספר רב של דירות במתחם וכי הביקוש לדירות קטנות הינו גבוה מאד.
- הנתון כי אומדן השווי הינו ליחידות כבנויות ומוכנות לאכלוס (נכון ליום הכנת חוות הדעת הפרויקט נמצא בשלבי בניה ראשוניים)
- המגבלות החלות על קרן הריט מכח הפקודה לא נלקחו בחשבון במסגרת שווי היחידות.
- הובא בחשבון אומדן השווי בין היתר אופי הפרויקט, היקף הפרויקט, הבינוי המוצע, תכנון הדירות, שטחי הדירות, שטחי המרפסות, רמת הגמר המתוכננת וכיוצ"ב
- נתוני ההשוואה הינם בסטטוס זהה לדירות שבנדון ומתוך הפרויקט.
- מחירי נכסים דומים בסביבה.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>נתוני השוואה מתוך הפרויקט שבנדון (עסקאות מכר)</u>

כאמור הפרויקט נמצא בשלבי בניה מתקדמים, להלן נתונים מתוך המכירות ממחצית שנת 2018 ועד המועד הקובע

הדירות נשוא חוות הדעת הינן דירות קטנות בלבד

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

קומה	מס' חדרים	שטח דירה במ"ר	תאריך ההסכם	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר למ"ר נטו כולל מע"מ
1	3	74	25/06/2018	1,692,000 ₪	22,865
1	3	71	14/08/2018	1,759,680 ₪	24,960
1	3	76	16/08/2019	1,725,840 ₪	22,859
1	3	76	17/06/2018	1,692,000 ₪	22,263
2	3	76	17/06/2018	1,692,000 ₪	22,263
2	3	76	05/07/2018	1,725,840 ₪	22,708
2	3	75	17/06/2018	1,692,000 ₪	22,711
2	3	76	26/06/2018	1,692,000 ₪	22,411
2	3	76	17/06/2018	1,692,000 ₪	22,411
2	3	77	16/07/2018	1,692,000 ₪	22,118
2	3	74	29/06/2018	1,692,000 ₪	22,865
2	3	71	11/06/2018	1,692,000 ₪	24,000
2	3	76	18/06/2018	1,692,000 ₪	22,411
1	3	74	30/09/2020	1,930,000 ₪	26,081
14	4	109	30/06/2020	2,577,000 ₪	23,642
7	4	109	27/03/2019	2,370,000 ₪	21,743
7	4	109	30/10/2019	2,400,000 ₪	22,018
13	4	109	31/03/2019	2,567,000 ₪	23,550
4	4	109	16/06/2019	2,350,000 ₪	21,560
10	4	109	20/02/2020	2,570,000 ₪	23,578
7	4	109	06/01/2020	2,436,000 ₪	22,349
8	4	109	22/01/2020	2,520,000 ₪	23,119
9	4	109	21/02/2020	2,560,000 ₪	23,486
8	4	109	25/03/2020	2,500,000 ₪	22,936
9	4	109	26/02/2020	2,520,000 ₪	23,119
10	4	108	23/06/2020	2,440,000 ₪	22,593
11	4	109	30/09/2020	2,540,000 ₪	23,303
13	4	109	27/08/2020	2,750,000 ₪	25,229
14	4	109	30/10/2020	2,770,000 ₪	25,413
8	4	109	25/06/2020	2,434,000 ₪	22,330
10	4	109	30/06/2020	2,490,000 ₪	22,844
11	4	109	31/08/2020	2,514,000 ₪	23,064
12	4	109	30/10/2020	2,532,000 ₪	23,229
6	4	109	22/07/2020	2,423,000 ₪	22,229
6	5	118	07/01/2020	2,662,000 ₪	22,559
9	5	118	17/03/2020	2,798,000 ₪	23,712
13	5	118	30/01/2020	3,042,000 ₪	25,780
8	5	118	07/10/2019	2,700,000 ₪	22,881
12	5	118	03/10/2019	3,029,000 ₪	25,669
13	5	118	10/10/2019	3,045,000 ₪	25,805
10	5	118	23/08/2020	2,712,000 ₪	22,983
12	5	118	27/08/2020	2,742,000 ₪	23,237
8	5	118	30/10/2020	2,700,000 ₪	22,881
9	5	118	21/07/2020	2,667,000 ₪	22,602
9	5	118	17/03/2020	2,798,000 ₪	23,712
10	5	118	30/09/2020	2,710,000 ₪	22,966
10	5	118	21/05/2020	2,755,000 ₪	23,347
11	5	118	30/09/2020	2,710,000 ₪	22,966
13	5	118	30/06/2020	2,947,000 ₪	24,975

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתוני השוואה למסחר:

כתובת	תיאור	מחיר	מקור
רחוב רפאל איתן פינת רחוב הדובדבן	שטחי מסחר הכוללים מסעדות, בתי קפה, פיצריה וכו', בשטחים שונים	מושכרים בדמי שכירות בטווח שבין **214** ₪ **למ"ר** – **334** ₪ **למ"ר לחודש**	מידע שוק 12/2018
קניון קריית אונו	חנות במתחם האוכל בשטח של כ- 53 מ"ר	מוצעת להשכרה תמורת 18,000 ₪ לחודש **משקף כ- 340** ₪ **למ"ר**	יד 2 – פרטי 054-3455858 02/2019
רחוב שלמה המלך	חנות במיקום מרכזי בשטח של כ- 24 מ"ר	מוצעת להשכרה תמורת 13,500 ₪ לחודש **משקף כ- 560** ₪ **למ"ר**	יד 2 – אל הנכס 03-5343959 02/2019
הקניון הגדול, אזור התעשייה קרית אריה, פ"ת	כ- 25,500 מ"ר שטחים לשיווק למסחר , לא כולל עוגנים	מושכרים בממוצע **בכ- 230** ₪ **/מ"ר**	מידע שוק שנת 2019
			

תחשיב התאמת נתוני השוואה למסחר שבנדון:

	דמ"ש ממוצעים	מקדם השוואה למיקום	התאמה לנתון ביקוש	מקדם לזמן	התאמה של בנוי לעומת הפרויקט	מקדם לקניון סגור	מקדם משוקלל	דמ"ש למ"ר בהשוואה
רפאל איתן פינת הדובדבן	274	1	1	1	0.9	1	0.9	**247**
קניון קרית אונו	340	1	0.9	1	0.9	0.8	0.65	**220**
שלמה המלך	560	1	0.9	1	0.9	1	0.81	**454**
הקניון הגדול פ"ת	230	1	1	1	0.9	0.8	0.72	**166**
								272

נתוני ההשוואה משקפים שווי של כ- 45,000 ₪/ מ"ר (כ- 270 ₪ / מ"ר לחודש לפי שיעור היוון של כ- 7.25%).

היזם מקיים מו"מ לשטחי מסחר של 350-100 מ"ר לפי דמי שכירות של 320 ₪ / מ"ר לחודש

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שווי מפורט של היחידות שבנדון:

מ"ר אקויולנטי =מקדם 1 לשטח הדירה ומקדם 0.5 לשטח מרפסת

הובא בחשבון השווי תוספת של 12,000 ₪ לכל קומה (מטעמי שמרנות)

מס"ד	מספר דירה	קומה	כיווני אוויר	מספר חדרים	שטח דירה נטו במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	אומדן שווי יח"ד כולל מע"מ	שווי למ"ר אקוויולנטי	שווי למ"ר נטו
	1	1	צפון מזרח	3	73	8	1,755,600 ₪	22,800 ₪	24,049 ₪
	2		מזרח	3	75	8	1,801,200 ₪	22,800 ₪	24,016 ₪
	3		דרום מזרח	3	76	8	1,824,000 ₪	22,800 ₪	24,000 ₪
	4		דרום	3	76	8	1,824,000 ₪	22,800 ₪	24,000 ₪
	5	2	צפון מזרח	3	74	6	1,771,020 ₪	22,956 ₪	23,933 ₪
	6		מזרח	3	70	8	1,699,200 ₪	22,962 ₪	24,274 ₪
	7		דרום מזרח	3	75	8	1,813,200 ₪	22,952 ₪	24,176 ₪
	8		דרום מזרח	3	76	8	1,836,000 ₪	22,950 ₪	24,158 ₪
	9		דרום	3	76	8	1,836,000 ₪	22,950 ₪	24,158 ₪
	10		דרום מערב	3	74	63	2,058,300 ₪	22,934 ₪	27,815 ₪
	11		מערב	3	75	52	2,017,260 ₪	22,936 ₪	26,897 ₪
	12		צפון מערב	3	75	69	2,115,870 ₪	22,930 ₪	28,212 ₪
	13		צפון מערב	3	76	64	2,109,600 ₪	22,930 ₪	27,758 ₪
	14	3	צפון מזרח	3	74	6	1,783,020 ₪	23,111 ₪	24,095 ₪
	15		מזרח	3	70	8	1,711,200 ₪	23,124 ₪	24,446 ₪
	16		דרום מזרח	3	75	8	1,825,200 ₪	23,104 ₪	24,336 ₪
	17		דרום	3	76	8	1,848,000 ₪	23,100 ₪	24,316 ₪
	18		דרום מערב	3	75	8	1,825,200 ₪	23,104 ₪	24,336 ₪
	19		מערב	3	75	8	1,825,200 ₪	23,104 ₪	24,336 ₪
	20		צפון מערב	3	75	8	1,825,200 ₪	23,104 ₪	24,336 ₪
	21		צפון מערב	3	76	8	1,848,000 ₪	23,100 ₪	24,316 ₪
	22	4	צפון מזרח	3	74	6	1,795,020 ₪	23,267 ₪	24,257 ₪
	23		מזרח	3	70	8	1,723,200 ₪	23,286 ₪	24,617 ₪
	24		דרום מזרח	3	75	8	1,837,200 ₪	23,256 ₪	24,496 ₪
	25		דרום מזרח	3	76	8	1,860,000 ₪	23,250 ₪	24,474 ₪
	26		דרום	3	76	8	1,860,000 ₪	23,250 ₪	24,474 ₪
	27		דרום מערב	3	74	8	1,814,400 ₪	23,262 ₪	24,519 ₪
	28		מערב	3	75	8	1,837,200 ₪	23,256 ₪	24,496 ₪
	29		צפון מערב	3	75	8	1,837,200 ₪	23,256 ₪	24,496 ₪
	30		צפון מערב	3	76	8	1,860,000 ₪	23,250 ₪	24,474 ₪
							55,376,490 ₪		

שטחים מסחריים:

תיאור	שטח ברוטו במ"ר	מושתת על מחיר מכירה ממוצע צפוי בש"ח ללא מע"מ	סה"כ ללא מע"מ
מסחר (רמת גמר מעטפת)	1,100	45,000	49,500,000

יבנו כ- 1,255 מ"ר ברוטו, אך מטעמי שמרנות הובא בחשבון השווי כמות שטחי שירות נמוכים יותר וסה"כ שטח לשיווק של כ- 1,100 מ"ר

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

השומה

בשים לב למיקום הפרויקט, לשטחי הדירות ושאר הנתונים כמפורט בחוות הדעת לעיל, בהביאנו בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי 30 היחידות שבנדון וכן את שטחי המסחר (אשר טרם הסתיימה בנייתם) במצבם הסופי כבנויים כדלקמן:

סה"כ שווי 30 יחידות הדיור כ-55,376,000₪ (חמישים וחמישה מיליון שלוש מאות שבעים ושש אלף ₪) כולל מע"מ

סה"כ שווי השטחים המיועדים למסחר כ- 49,500,000 ₪ (ארבעים ותשעה מיליון חמש מאות אלף ₪) לא כולל מע"מ

הדוח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

ובאנו על החתום,

שמאי מקרקעין
גיל סיטון
משפטן ומתכנן עירוני M.A.
מספר רישוי 725

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין
ירון ספקטור
כלכלן ומוסמך
M.B.A עסקים
מספר רישוי 296

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A -	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין -	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**גולן וקראט**
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**רוני כהן**
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**אורן שגיא**
Alex Tushler	- Economist	כלכלן -	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין -	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**רמי כהן**
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין -	**גילה סקרדר אנגל**
Hagay yosef	- Economist	כלכלן -	**חגי יוסף**
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים -	**אופיר רון**
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**גיל עטר**
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**דור לרון**
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין -	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser, M.A	כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך M.A בנדל"ן -	**מימון צבע**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

Yaron Spector	-	כלכלן ושמאי מקרקעין, מ	-	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין	-	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	-	**גולן וקראט**
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	-	**רוני כהן**
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	-	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	-	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	-	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	-	**אורן שגיא**
Alex Tushler	- Economist	כלכלן	-	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין	-	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**רמי כהן**
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	-	**גילה סקרדר אנגל**
Hagay yosef	- Economist	כלכלן	-	**חגי יוסף**
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים	-	**אופיר רון**
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**גיל עטר**
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**דור לרון**
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	-	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין	-	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	-	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser, M.A	כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך M.A בנדל"ן	-	**מימון צבע**

<u>חוות – דעת</u>

<u>אומדן שווי 80 יח"ד + שטח מסחרי,</u>

<u>חלק מפרויקט הכולל 500 יח"ד ושטחי מסחר, שיבנו בסמיכות למושב בן שמן</u>

<u>"אאורה בן שמן" (שכונה בהקמה), במזרח העיר לוד</u>

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	כלכלן ושמאי מקרקעין, מ	ירון ספקטור -
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון -
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	גולן וקראט -
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	רוני כהן -
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי -
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון -
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום -
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	יוסי אלמוזנינו -
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	אורן שגיא -
Alex Tushler	- Economist	כלכלן	אלכס טושלר -
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך -
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק -
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן -
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה סקרדר אנגל -
Hagay yosef	- Economist	כלכלן	חגי יוסף -
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון -
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	גיל עטר -
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	דור לרון -
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג -
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד -
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל עטיה -
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	עמנואל גטרר -
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser, M.A	כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך M.A בנדל"ן	מימון צבע -

1 בדצמבר 2020

מספרנו: 32052.7

לכבוד,

אאורה ריט בע"מ

חוות – דעת

הנדון: אומדן שווי 80 יח"ד + שטח מסחרי,

חלק מפרויקט הכולל 500 יח"ד ושטחי מסחר, שיבנו בסמיכות למושב בן שמן

"אאורה בן שמן" (שכונה בהקמה), במזרח העיר לוד

התבקשנו ע"י מר יעקב אטרקצי, יור' אאורה ריט בע"מ ומנכ"ל אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") להעריך את שווי הנכס שבנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון כבנוי ומוכן לאכלוס.

ההערכה התבקשה לצורך העברת הנכס מהחברה לחברת אאורה ריט בע"מ (להלן: "אאורה ריט") במסגרת הנפקה ראשונה לציבור של אאורה ריט.

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים).
הערכות השווי מבוצעות לנדל"ן להשקעה לדוחות הכספיים, יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, כפי שהוגדר בתקן IAS 40 של

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

החשבונאות הבינלאומית[1], ובהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 IFRS. אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל (לרבות בדרך של הפניה) בדוחות הכספיים של אאורה ריט המפורסמים לצבור וכן במסגרת תשקיף העתיד להתפרסם על ידי אאורה ריט ובדוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוחו. הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

<u>תאריך הביקור בנכס</u> : 1 בדצמבר 2020

<u>פרטי הנכס בשלמות:</u>

	גוש מספר:	,4020	[2],4762	,5163	,5701	5702
קרקע בהתאם להסכם ההשבה בין רמ"י למושב בן שמן	חלק מחלקות מספר:	112 ,113	55	33	15 ,14 ,7 ,4 ,9	11
	שטח החלקות בשלמות:	55,788 67,642		9,769	,14,398 ,19,601 112,044 325,881 10,975	66,751

[1] תקן חשבונאי ישראלי מס' 16.

[2] נכון ליום הכנת חוות הדעת לא ניתן להפיק אישור זכויות / נסח רישום מקרקעין

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מגרשים עליהם יוקם הפרויקט שבנדון ע"י היזם	מגרשים מספר:	113	106
	שטח מגרש במ"ר:	4,719	4,748
	עפ"י תכנית ראשית:	תמל/1064	
	מיקום:	בסמוך וממערב למושב בן שמן, במזרח העיר לוד	
	זכויות:	זכות חוזית לחכירת מגרשים בפטור ממכרז ממינהל מקרקעי ישראל	

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מספר תקן חשבונאי : הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 ותקן חשבונאי IAS 36- ירידת ערך נכסים, של החשבונאות הבינלאומית).

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור וגיל סיטון

שם המבקר בנכס : גיל סיטון, שמאי מקרקעין.

המועד הקובע : 30 בספטמבר 2020

פרטי השכלה של ירון ספקטור:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פרטי השכלה של גיל סיטון:

- האוניברסיטה העברית ירושלים- תואר ראשון בגאוגרפיה ומדע המדינה - 1995.
  - תואר שני תכנון עירוני - 1998.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - 1998.
- מכללת קרית אונו - תואר ראשון במשפטים - 2009
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **725** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, משולם לוינשטיין, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, אשטרום, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הנו סכום קבוע ולא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

התחייבות לשיפוי:

קיימת התחייבות לשיפוי ע"י אאורה ריט בע"מ, לפיו מתחייבת אאורה רייט לשפות את השמאי בגין כל סכום שייפסק על פי פסק דין במסגרת תביעה, לרבות הוצאות משפטיות סבירות, והכל אם החבות תוטל כתוצאה ממסמכים או מידע שנמסר לשמאי על ידי החברה או אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לשמאי מהחברה. בהתאם להתחייבות לשיפוי, השיפוי יחול רק לאחר חשיפה של מעל פי שלושה מגובה שכר הטרחה ששולם למעריך עבור חוות הדעת (בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 105-30).

החתום מטה מצהיר כי אין לו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס שבנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה המנפיקה לבין החתום מטה.

חוות הדעת נערכה עפ"י מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

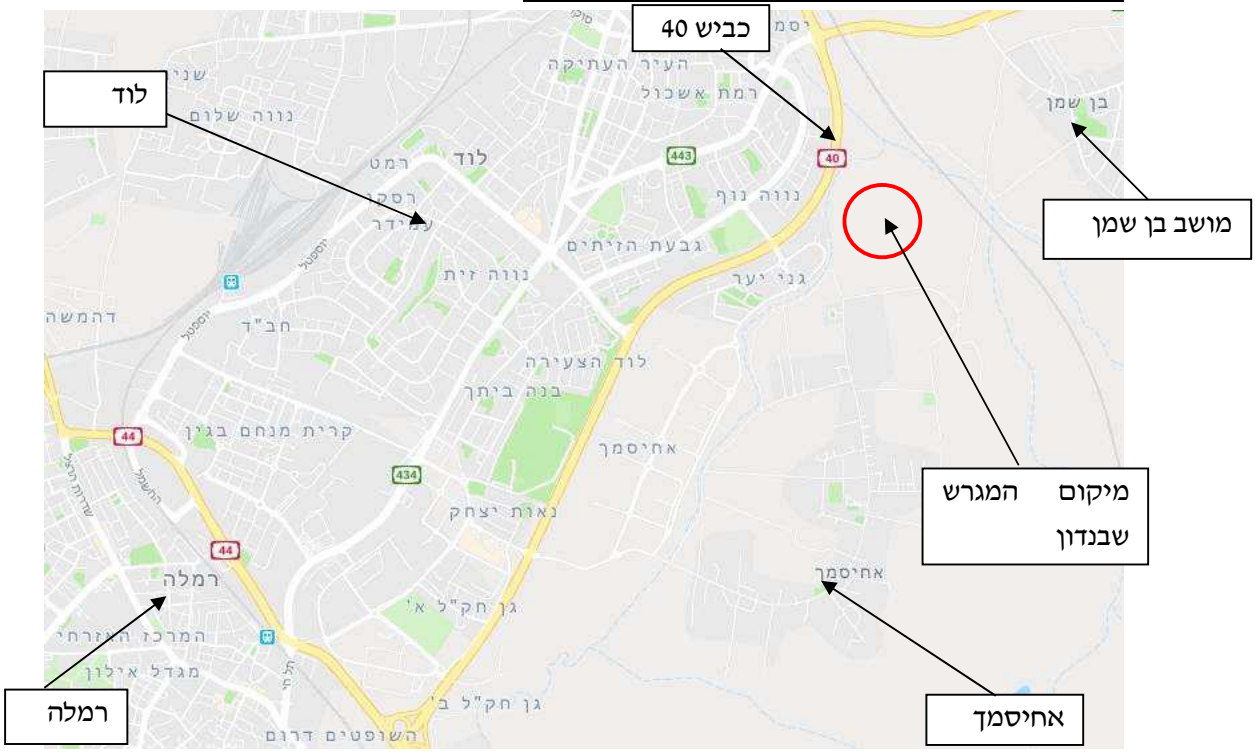
תאור הפרויקט וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה 80 יח"ד ספציפיות וכן שטח מסחרי כחלק מפרויקט להקמת 500 יח"ד ומסחר מזרחית לעיר לוד, צפונית לשכונת גני יער, ממערב למושב בן שמן, שכונה חדשה שתקרא שכונת "בן שמן".

הקרקע בשלמות ידועה גם כגוש 4020 חלק מחלקה מספר 112,113 גוש 4762 חלק מחלקה 55 גוש 5163 חלק מחלקה 33 גוש 5701 חלק מחלקות 9, 4, 7, 14, 15 וגוש 5702 מגרשים, 113, 106, (בהתאם לתוכנית בנין עיר מספר תמ"ל 1064), בשטח של, 4,719 מ"ר, 4,748 מ"ר.

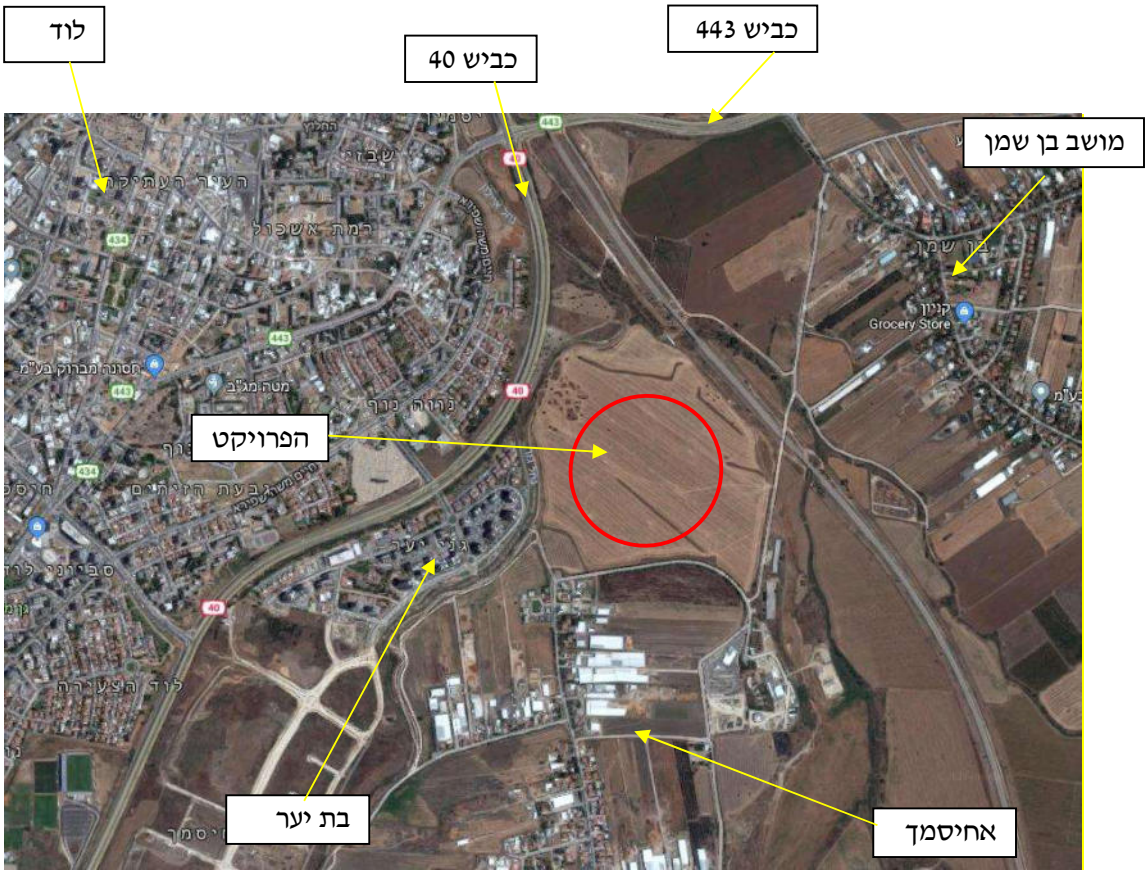
הפרויקט עתיד להיבנות בשכונת מגורים חדשה, שתקרא בן שמן, ותבנה במזרח העיר לוד הכוללת פארק עירוני ושטחי מסחר. השכונה תקום לאורך נחל גזר, בסמיכות לכבישים ראשיים ממזרח לכביש 40 ומדרום לכביש 443. השכונה תתפרש על פני 861 דונם ותכלול 4,543 יח"ד, ו-300 יחידות דיור מוגן, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה וכן פארק עירוני המשתרע על פני 180 דונם, השכונה תחבר בין גני יער ואחיסמך.

להלן תרשים הסביבה (החלקה שבנדון מסומנת באדום):



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מפת החלקה מתוך פורטל לאומי גאוגרפי (המגרשים שבנדון מסומנים בגבולם באדום), נכון ליום ביקור בנכס החלו בעבודות עפר ופיתוח ויישור פני הקרקע (צילום האוויר איננו מעודכן):



נכון ליום הביקור במקרקעין הקרקע ריקה ופנויה וכוללת צמחיה טבעית.

<u>גבולות</u>[3]:

מזרח- מושב בן שמן.

צפון- כביש 40 כביש המחבר את באר שבע וכפר סבא, 443 כביש המחבר בין לוד למודיעין – מכבים- רעות.

מערב - שכונת גני יער ונווה נוף בעיר לוד

דרום - מושב אחיסמך.

[3] יעוד המגרשים לעיל עפ"י תכנית בתוקף מספר תמל/1064.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הדמיה:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תיאור היחידות נשוא חוות הדעת:

בניין ברוש (מגרש 113)

דירה	קומה	מס' חדרים	כיוון	שטח דירה	שטח מרפסת
2	1	5	דרום, מזרח	118	13
8	2	5	דרום, מזרח	118	13
11	2	5	מערב, צפון	118	13
14	3	5	דרום, מזרח	118	13
17	3	5	מערב, צפון	118	13
20	4	5	דרום, מזרח	118	13
23	4	5	מערב, צפון	118	13
26	5	5	דרום, מזרח	118	13
27	5	4	דרום, מערב	98.5	12
29	5	5	מערב, צפון	118	13
32	6	5	דרום, מזרח	118	13
33	6	4	דרום, מערב	98.5	12
35	6	5	מערב, צפון	118	13
36	6	4	צפון, מזרח	98.5	12
39	7	4	דרום, מערב	98.5	12
40	7	4	מערב, דרום	98.5	12
41	7	5	מערב, צפון	118	13
42	7	4	צפון, מזרח	98.5	12
44	8	5	דרום, מזרח	118	13
45	8	4	דרום, מערב	98.5	12
46	8	4	מערב, דרום	98.5	12
47	8	5	מערב, צפון	118	13
48	8	4	צפון, מזרח	98.5	12
50	9	5	דרום, מזרח	118	13
51	9	4	דרום, מערב	98.5	12
53	9	5	מערב, צפון	118	13
54	9	4	צפון, מזרח	98.5	12
56	10	5	דרום, מזרח	118	13
58	10	4	מערב, דרום	98.5	12
63	11	4	דרום, מערב	98.5	12
64	11	4	מערב, דרום	98.5	12
67	12	3	מזרח, צפון	76.5	11
69	12	4	דרום, מערב	98.5	12
70	12	4	מערב, דרום	98.5	12
72	12	4	צפון, מזרח	98.5	12
73	13	3	מזרח, צפון	76.5	11
76	13	4	מערב, דרום	98.5	12
78	13	4	צפון, מזרח	98.5	12
81	14	4	דרום, מערב	98.5	12
82	14	4	מערב, דרום	98.5	12

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

בניין 106 :

דירה	קומה	מס' חדרים	כיוון	שטח דירה	שטח מרפסת
7	2	3	מזרח, צפון	76.5	11
9	2	4	דרום, מערב	98.5	12
10	2	4	מערב, דרום	98.5	12
12	2	4	צפון, מזרח	98.5	12
13	3	3	מזרח, צפון	76.5	11
15	3	4	דרום, מערב	98.5	12
16	3	4	מערב, דרום	98.5	12
18	3	4	צפון, מזרח	98.5	12
19	4	3	מזרח, צפון	76.5	11
21	4	4	דרום, מערב	98.5	12
22	4	4	מערב, דרום	98.5	12
24	4	4	צפון, מזרח	98.5	12
25	5	3	מזרח, צפון	76.5	11
27	5	4	דרום, מערב	98.5	12
28	5	4	מערב, דרום	98.5	12
30	5	4	צפון, מזרח	98.5	12
31	6	3	מזרח, צפון	76.5	11
33	6	4	דרום, מערב	98.5	12
34	6	4	מערב, דרום	98.5	12
36	6	4	צפון, מזרח	98.5	12
37	7	3	מזרח, צפון	76.5	11
39	7	4	דרום, מערב	98.5	12
40	7	4	מערב, דרום	98.5	12
42	7	4	צפון, מזרח	98.5	12
43	8	3	מזרח, צפון	76.5	11
45	8	4	דרום, מערב	98.5	12
46	8	4	מערב, דרום	98.5	12
48	8	4	צפון, מזרח	98.5	12
49	9	3	מזרח, צפון	76.5	11
51	9	4	דרום, מערב	98.5	12
52	9	4	מערב, דרום	98.5	12
54	9	4	צפון, מזרח	98.5	12
55	10	3	מזרח, צפון	76.5	11
57	10	4	דרום, מערב	98.5	12
58	10	4	מערב, דרום	98.5	12
60	10	4	צפון, מזרח	98.5	12
61	11	3	מזרח, צפון	76.5	11
63	11	4	דרום, מערב	98.5	12
64	11	4	מערב, דרום	98.5	12
66	11	4	צפון, מזרח	98.5	12

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שטחים מסחריים:

תיאור	מ"ר ברוטו
שטח מסחרי בקומת הקרקע - ברוש	900
שטח מסחרי בקומת הקרקע - 106	900
סה"כ מסחר	1,800

רמת הגמר המתוכננת בפרויקט הינה תואמת את הסביבה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

המצב התכנוני[4]

א. בהתאם לתוכנית מספר **תמל/1064** שפורסמה למתן תוקף בתאריך 21.12.2018 בילקוט פרסומים מספר, המגרשים עליהם יקום הפרויקט מסווגים כ"**מגורים ג**" כאשר למגרשים חזית מסחרית לכיוון הרחוב:

מטרות התכנית:

- הקמת שכונה חדשה במתחם בן שמן הכוללת 4,000 יח"ד ו-300 יחידות דיור מוגן במזרח לוד.
- התחדשות עירונית במתחם בית הקשתות בעיר העתיקה של לוד באמצעות פינוי 72 יח"ד לטובת הקמת 530 יח"ד, מסחר ושטחים לצרכי ציבור.
- הקמת פארק עירוני חדש לאורך נחל גזר.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שיערכו בתכנית עתידית **(הערת הח"מ: למתחם הקשתות בלבד ולא למגרשים נשוא חוות הדעת).**

מגורים ג':

- שימושים: מגורים, מסחר, תעסוקה, מעונות יום וגני ילדים, משרדים.
- לא תאושרנה דירות גן הפונות לשטחים ציבוריים.
- בתאי שטח הוקצו זכויות בנייה לשימוש מבנה ציבור, יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים בקומת הקרקע בלבד.
- בתאי שטח בהם יוקצו שטחי מסחר יוקם מסחר בקומת הקרקע וקומת גלרייה בלבד.
- מספר הקומות בהתאם לנספח הבינוי וללא סטייה מימנו.

מגרש	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה עיליים במ"ר		יעוד	שרות תת קרקעי	% תכסית משטח המגרש	מספר יח"ד	גובה במטר	מספר קומות
		עיקרי	שירות						
106	4,748	15,438	8,300	מגורים	13,695	50	166	83	24 מעל לכניסה ו-4 מתחת
		600	300	מסחר					
113	4,719	15,438	8,300	מגורים	13,695	50	166	83	
		600	300	מסחר					

- סך של 20% מיחידות הדיור ביעוד מגורים ג', מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה תהינה דירות קטנות, יותר ניוד דירות קטנות בין השטחים.
- תותר תוספת של 12 מ"ר עיקרי עבור מרפסות לכל יח"ד במבנה.
- בנוסף בכל בניין תאושר תוספת של 300 מ"ר עיקרי עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי וספורט לשימוש דיירי הבניין.

[4] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע מאת אתר המידע התכנוני באינטרנט של עיירת לוד וכן עפ"י עיון בתוכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור חניונים.
- הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.
- בכל היעודים תתאפשר תוספת של 50 מ"ר מתקנים הנדסיים.
- יותר ניוד שטח עיקרי למסחר מקומות הקרקע לקומת המרתף העליונה.

<u>תנאים למתן היתר בנייה:</u>

- אישור הועדה המקומית של התכנית לבינוי ופיתוח לאזור המגורים הכוללת "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי, שיכלול: מפלס פני הקרקע, מפלס הכניסה, קביעת מפלס 0.0, קירות תמך, חזית הרחוב של המגרש, פיתוח השטח הציבורי, תכנון מערכות כגון מים, ביוב וניקוז, מערכות חשמל ותאורה, פיתוח אדריכלי ונופי, עיצוב כניסות לחנייה, קביעת חומרי גמר, קביעת הוראות עיצוב לבניינים, תיאום עם בעל רישיון על חלוקת גז טבעי[5].
- תנאי להיתר בנייה לעבודות הפיתוח יהיה ביצוע מערך ניקוז לנחלי הקישון[6].
- עריכת חוות דעת אקוסטית אשר תקבע את מיקום ומידות המתרס האקוסטי ביחס לדרך 77 וכן את פרטי המיגון האקוסטי הנדרשים למבנים ולאזורי הפעילות[7].
- תנאי למתן היתר בנייה בשלב התכנון המפורט של הדרכים והשצ"פ שכוללים בתחומם קווי מים של חברת "מקורות" יעשה בתיאום איתם.
- תנאי למתן היתר בנייה ביעוד תעשייה הינו הגשת תכנית לטיפול מוקדם בשפכים שאינם מותרים[8].
- **תנאי להיתר בנייה אישור תכנית איחוד וחלוקה (הערת הח"מ: למתחם הקשתות בלבד ולא למגרשים נשוא חוות הדעת).**
- מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה[9].
- תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיים מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.
- שלבי התכנית יהיו בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי עניין.

התנאים להיתר לא יעכבו קבלת היתר בנייה ו/או טופס אכלוס.

---

[5] טרם בוצע.

[6] טרם בוצע.

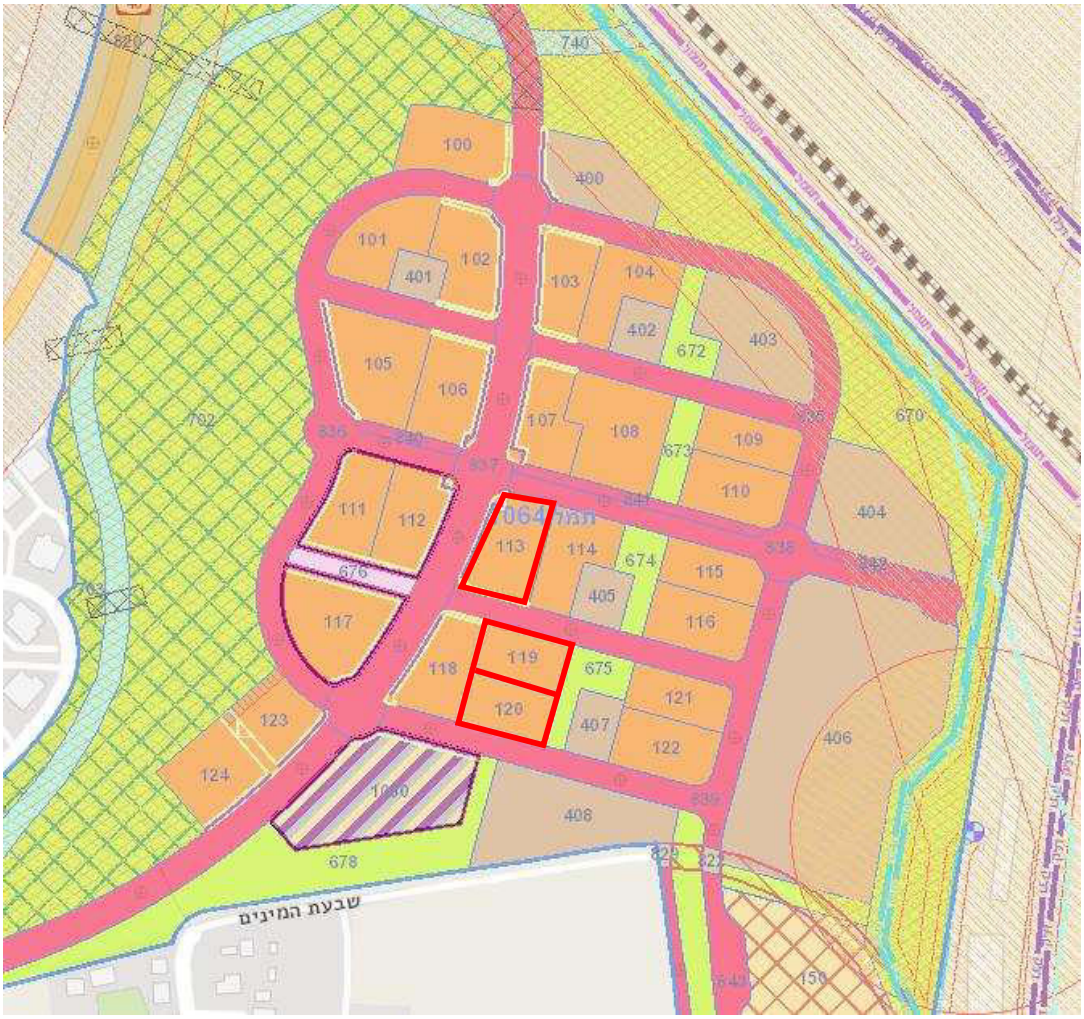
[7] נלקח בחשבון בעלויות הבניה תקציב בהשתתפות במיגון.

[8] טרם בוצע.

[9] טרם בוצע.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תשריט התכנית:



רישוי

טרם התקבל פרוטוקול וועדה וטרם התקבל היתר בנייה להקמת הפרויקט.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>הזכויות בנכס</u> :

<u>להלן פרטי הנכס בהתאם להסכם בין רשות מקרקעי ישראל ומושב בן שמן:</u>

א. בהתאם לפלט פרטי מידע[10], אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 14 לפברואר 2019, ע"י החי"מ, מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין, עולים בין היתר הפרטים כדלקמן :

גוש מספר :	4020	4762	5163	5701	5702
חלק מחלקות מספר :	112 ,113	55	33	15 ,14[11], 7, 4, 9	11
שטח החלקות בשלמות בהתאמה במ"ר :	55,788, 67,642		9,769	14,398 , 112,044, 325,881, 19,601, 10,975	66,751
בעלות :	רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל / מדינת ישראל				
הערות :	הערה על הפקעה סעיפים 5,7 הפקעה לטובת קו צינור אילת אשקלון		הערה על הפקעה סעיפים 5,7	הפקעה לטובת עיריית לוד בחלקה 15 ופקודת הדרכים	הערה על הפקעה סעיפים 5,7

[1] פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנוהלים שעל פיו.

[10] פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנוהלים שעל פיו.

[11] מקרקעי יעוד.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ב. בהתאם להסכם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") לבין בן שמן – מושב עובדים והתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "בעל הזכויות") מיום 28.10.2018 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- הקרקע ידועה כגוש 4020 חלק מחלקה מספר 112,113 גוש 4762 חלק מחלקה 55 גוש 5163 חלק מחלקה 33 גוש 5701 חלק מחלקות 9, 4, 7, 14, 15 וגוש 5702 חלק מחלקות 11,13
- מגרשים 106, 113, 119, 120 (בהתאם לתוכנית בנין עיר מספר תמ"ל 1064), בשטח של 4,748 מ"ר, 4,719 מ"ר, 3,184 מ"ר, 3,184 מ"ר, סה"כ 15,871 מ"ר.
- בהתאם לתכנית מועדפת לדיור תמל/1064 הקרקע שונתה למטרות מגורים.
- הרשות הציע לבעל הזכויות פיצוי ותמריץ עפ"י החלטה 1470 וכן תמריץ מיוחד בהתאם להחלטה 1469 וזאת כנגד ביטול זכויות בקרקע.
- הרשות ביקשה להביא את חוזה החכירה ביחס לקרקע לסיומו ובעל הזכויות מוותר על כל זכויותיו מכל מין וסוג בקרקע בקשר עם תכניות שינוי היעוד ומתחייב לפנות את הקרקע ולמסור את החזקה בה לרשות תמורת קבלת פיצוי ותמריץ מיוחד ובהתאם לנהלי הרשות והחלטת מועצת מקרקעי ישראל.
- סכום הפיצוי הכספי בהתאם להחלטת מועצה 1470 הינו 19,944,540 ₪.
- סכום התמריץ המיוחד בהתאם להוראות החלטת מועצה 1469 הינו 2,659,272 ₪.
- בכפוף לתנאי החלטה 1470 ונהלי הביצוע בעל הזכויות יהיה רשאי לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים מגרשים או אחד מהם בתחום התכנית אשר שווים עפ"י קביעת השמאי הממשלתי.
- בעל הזכויות יסדיר את הוצאות הפיתוח בגין המגרשים המוקפאים כתנאי לחתימה על חוזה חכירה למגרשים המוקפאים (מגרשים שישמרו לטובת החלטת היזם).

ג. בהתאם לאישור מינהל מקרקעי ישראל בנוגע לזהות המגרשים המוקפאים תיק מספר 52103230א' מיום 20.12.2018, עולה כי מבין כל מגרשי תכנית שינוי הייעוד להוראות החלטת המועצה שמספרה 1470 בחרו בעלי האופציה בהסכמי פיצוי את המגרשים: **106, 113, 119, 120.** את המגרשים המוקפאים שנבחרו יהיו זכאים בעלי הזכויות לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ד. בהתאם להודעה מיום 24.1.2019 של מושב בן שמן 570013086 ואאורה השקעות בע"מ על מכירת אופציה לאחרונה, בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום תכנית תמל/1064 שווים 20% מזכויות החכירה הכוללים במקרקעין הידועים כגוש 4020 חלק מחלקה מספר 112,113 גוש 4762 חלק מחלקה 55 גוש 5163 חלק מחלקה 33 גוש 5701 חלק מחלקות 9, 4, 7, 14, 15 וגוש 5702 חלק מחלקות 11,13 מגרשים 106, 113, 119, 120 (בהתאם לתוכנית בנין עיר מספר תמ"ל 1064), בשטח של 4,748 מ"ר, 4,719 מ"ר, 3,184 מ"ר, 3,184 מ"ר, סה"כ 15,871 מ"ר, והכל בהתאם להחלטה 1470 ממועצת מקרקעי ישראל ולתנאי הסכם השבה ופיצוי שנחתם מול מנהל מקרקעי ישראל ביום 28 באוקטובר 2018.

ה. בהתאם להסכם למכירת אופציה מיום 24.1.2019, בין בן שמן מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "האגודה") לבין אאורה השקעות בע"מ (להלן: "היזם") עולים הפרטים הבאים:

- הקרקע ידועה כגוש 4020 חלק מחלקה מספר 112,113 גוש 4762 חלק מחלקה 55 גוש 5163 חלק מחלקה 33 גוש 5701 חלק מחלקות 9, 4, 7, 14, 15 וגוש 5702 חלק מחלקות 11,13
- מגרשים 106, 113, 119, 120 (בהתאם לתוכנית בנין עיר מספר תמ"ל 1064), בשטח של 4,748 מ"ר, 4,719 מ"ר, 3,184 מ"ר, 3,184 מ"ר, סה"כ 15,871 מ"ר.
- בהתאם לתכנית מועדפת לדיור תמל/1064 הקרקע שונתה למטרות מגורים.
- האגודה מצהירה כי ביום 13.11.2017 קיבלה דרישת השבה מהרשות לפיה הרשות הפקיעה את המקרקעין לאור החלטה 1470 ובהתאם לכך חתמה ביום 28.10.2018 על הסכם השבה ופיצוי.
- בהתאם ובכפוף לתנאי ההשבה והפיצוי בהחלטה 1470 של מועצת מקרקעי ישראל ניתנת לאגודה האופציה לרכוש בעצמה במחיר מלא ובפטור ממכרז מגרשים ששווים 20% מהשווי היחסי במקרקעין.
- האופציה כוללת את מגרשים מספר 106, 113, 119, 120 מתוך תכנית תמל/1064.
- **ניתן לממש את האופציה או לסחר אותה בתנאי תשלום דמי חכירה מלאים בשיעור 91% מערך שומת מגרשי האופציה והוצאות הפיתוח[12].**
- בשלב הראשון יוקצו מגרשים 113, 119, 120 לבניית 334 יח"ד ובשלב השני יוקצה מגרש 106 בו ניתן לבנות 166 יח"ד, סה"כ 500 יח"ד.
- האגודה מוכרת ליזם את הזכות לרכוש את מגרשי האופציה בפטור ממכרז לפי תנאי ההשבה של החלטה 1470 בתמורה לתשלום של 90,000 ₪ ליח"ד בתוספת מע"מ (סה"כ בשני שלבים יגיע ל-45 מיליון ₪).
- מס שבח ישולם ע"י האגודה.
- מס רכישה, הוצאות פיתוח, אגרות והיטלים, ישולם ע"י היזם במלואו.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>גורמים ושיקולים באומדן השווי:</u>

באומדן השווי הובאו בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנתון כי מדובר בפרויקט בבניה הממוקם בחלקה המזרחי של העיר לוד.
- הנתון כי המיקום הינו מרכזי ונגיש.
- הנתון כי תמהיל היחידות בפרויקט כולל דירות מכל הגדלים וכן שטחי מסחר.
- הנתון כי הפיתוח הסביבתי המתוכנן הינו גבוה וכולל בין היתר שבילי אופניים, אגם וכו'.
- הנתון כי שווקו מספר רב של דירות במתחם במכירה מוקדמת.
- הנתון כי אומדן השווי הינו ליחידות כבנויות ומוכנות לאכלוס (נכון ליום הכנת חוות הדעת הקרקע ריקה ופנויה).
- המגבלות החלות על קרן הריט מכח הפקודה לא נלקחו בחשבון באומדן שווי הדירות.
- הובא בחשבון אומדן השווי בין היתר אופי הפרויקט, היקף הפרויקט, הבינוי המוצע, תכנון הדירות, שטחי הדירות, שטחי המרפסות, רמת הגמר המתוכננת וכיוצ"ב
- נתוני ההשוואה הינם בסטטוס זהה לדירות שבנדון ומתוך הפרויקט.
- מחירי נכסים דומים בסביבה

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתוני השוואה משנת 2020 בפרויקט שבנדון

בניין	דירה	מס' חדרים	שטח הדירה	שטח מרפסת	מחיר מכירה כולל מע"מ	מועד חוזה	מחיר למ"ר אקוויולנטי כולל מע"מ
אורן	28	5	117	14	1,836,450 ₪	13.03.2020	14,810 ₪
אורן	23	4	98	12	1,670,000 ₪	03.03.2020	16,058 ₪
אורן	20	5	117	14	1,849,000 ₪	26.03.2020	14,911 ₪
אורן	27	4	98	12	1,662,000 ₪	31.05.2020	15,981 ₪
אורן	39	4	98	12	1,722,630 ₪	30/09/2020	16,564 ₪
אורן	29	3	78	10	1,490,000 ₪	30/09/2020	17,952 ₪
אורן	51	4	98	12	1,770,000 ₪	30/10/2020	17,019 ₪
אורן	32	5	117	14	1,852,350 ₪	02/12/2020	14,938 ₪
אורן	3	4	98	12	1,640,000 ₪	05/12/2020	15,769 ₪
אלה	18	5	117	14	1,850,000 ₪	30/09/2020	14,919 ₪
אלה	26	5	117	26	1,990,000 ₪	30/09/2020	15,308 ₪
אלה	4	5	117	14	1,752,000 ₪	30/09/2020	14,129 ₪
אלה	22	5	117	14	1,865,000 ₪	30/10/2020	15,040 ₪
אלון	130	מיני פנטהאוס	129	53	3,069,000 ₪	27/05/2020	19,736 ₪
אלון	123	4	97	12	2,400,000 ₪	31.05.2020	23,301 ₪
אלון	1	3	75	12	1,409,256 ₪	30/06/2020	17,398 ₪
אלון	3	4	97	12	1,617,746 ₪	28/06/2020	15,706 ₪
אלון	69	4	97	12	1,755,000 ₪	31/08/2020	17,039 ₪
אלון	70	4	97	12	1,755,000 ₪	31/08/2020	17,039 ₪
אלון	81	4	97	12	1,780,000 ₪	31/08/2020	17,282 ₪
אלון	67	3	75	12	1,500,000 ₪	31/08/2020	18,519 ₪
אלון	76	4	97	12	1,770,000 ₪	31/08/2020	17,184 ₪
אלון	20	3	75	12	1,805,000 ₪	30/09/2020	22,284 ₪
אלון	116	4	101	13	2,190,000 ₪	30/09/2020	20,372 ₪
אלון	8	3	75	12	1,795,000 ₪	15/10/2020	22,160 ₪
אלון	91	3	75	12	1,570,000 ₪	29/10/2020	19,383 ₪
אלון	72	5	122	13	1,700,000 ₪	25/10/2020	13,230 ₪
אלון	2	3	75	12	1,790,000 ₪	30/10/2020	22,099 ₪
אלון	119	4	101	21	2,135,000 ₪	30/10/2020	19,148 ₪
אלון	73	3	75	12	1,535,000 ₪	01/12/2020	18,951 ₪
אלון	79	3	75	12	1,550,000 ₪	30/09/2020	19,136 ₪
אשל	27	5	117	26	1,984,028 ₪	28/06/2020	15,262 ₪
ברוש	60	4	98.5	12	1,727,630 ₪	31/07/2020	16,532 ₪
ברוש	15	4	98.5	12	1,639,000 ₪	31/08/2020	15,684 ₪
ברוש	52	4	98.5	12	1,715,421 ₪	30/08/2020	16,416 ₪
ברוש	13	3	76.5	11	1,385,000 ₪	30/08/2020	16,890 ₪
ברוש	10	4	98.5	12	1,630,000 ₪	30/09/2020	15,598 ₪
ברוש	57	4	98.5	12	1,740,000 ₪	30/09/2020	16,651 ₪
ברוש	85	3	76.5	11	1,554,000 ₪	30/09/2020	18,951 ₪
ברוש	79	3	76.5	11	1,530,000 ₪	17.03.2020	18,659 ₪
גפן	19	5	117	14	1,850,000 ₪	30/09/2020	14,919 ₪
גפן	17	5	117	14	1,830,000 ₪	30/10/2020	14,758 ₪
גפן	32	6	151	43	2,710,000 ₪	13.03.2020	15,710 ₪
זית	16	5	118	16	1,785,525 ₪	13.03.2020	14,171 ₪
זית	2	3	75	11	1,430,000 ₪	30/09/2020	17,764 ₪
זית	25	5	118	16	1,855,000 ₪	30/09/2020	14,722 ₪
זית	9	3	76	11	1,440,000 ₪	30/09/2020	17,669 ₪
זית	17	3	76	11	1,440,000 ₪	30/11/2020	17,669 ₪
זית	19	5	118	16	1,835,000 ₪	03/12/2020	14,563 ₪
זית	1	5	118	16	1,800,000 ₪	06/12/2020	14,286 ₪

נתוני ההשוואה הטובים ביותר הינם מדירות מגורים אשר נמכרו בפרויקט (אשר כאמור טרם החלה בנייתו)

כאשר שווי הדירות בפרויקט משקפים שווי <u>ממוצע</u> לדירות 3 חדרים של 19,028 ₪ / מ"ר אקויונלטי כולל מע"מ ולדירות 4 חדרים של 17,200 ₪ /מ"ר אקויולנטי כולל מע"מ ולדירות 5 חדרים של 14,664 ₪ / מ"ר אקויולנטי

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתוני השוואה למסחר:

מיקום	תיאור	מחיר מכירה מבוקש בש"ח לא כולל מע"מ	מקור יוני 2019
אינשטיין 42, לוד	חנות בשטח 56 מ"ר הכוללת חזית ל-2 רחובות, תקרה גבוהה 5 מ' -ניתן להוסיף גלריה. חניה בשפע.	מוצעת למכירה תמורת 990,000 ₪. משקף כ- 17,000 ₪/מ"ר	תיווך 054-7706584
שד' הציונות 11	חנות בשטח של 44 מ"ר + 25 מ"ר גלריה	1,050,000 ₪ משקף כ- 18,750 ₪/מ"ר	פרטי 054-5333227
רחוב הרצל	חנות בשטח של 100 מ"ר בקומת קרקע	1,800,000 ₪ משקף כ- 18,000 ₪/מ"ר	תיווך אלון נכסים 050-5389555
קניון לוד סנטר מיקום עדיף	חנות בשטח 50 מ"ר + 20 מ"ר גלריה	1,230,000 ₪ משקף כ- 20,500 ₪/מ"ר	תיווך רפאל נכסים 050-7523268
	חנות בשטח 40 מ"ר + 25 מ"ר גלריה	1,400,000 ₪ משקף כ- 26,700 ₪/מ"ר.	פרטי - חיים 050-4561230

תחשיב התאמת נתוני השוואה למסחר שבנדון:

	מחיר מבוקש	מקדם השוואה למיקום	התאמה לנתון ביקוש	מקדם לזמן	התאמה של בנוי לעומת הפרויקט	מקדם לקניון סגור	התאמה למצב פיסי של הנכס	מקדם משוקלל	מחיר למ"ר בהשוואה לפרויקט
אינשטין לוד	17,000 ₪	1.2	0.9	1.05	0.9	1	1.25	1.29	**21,942** ₪
שד הציונות 11	18,750 ₪	1.2	0.9	1.05	0.9	1	1.25	1.29	**24,200** ₪
הרצל	18,000 ₪	1.2	0.9	1.05	0.9	1	1.25	1.29	**23,232** ₪
קניון לוד סנטר	20,500 ₪	1	0.9	1.05	0.9	0.9	1.10	0.85	**17,335** ₪
קניון לוד סנטר	26,700 ₪	1	0.9	1.05	0.9	0.9	1.10	0.85	**22,578** ₪
									21,857 ₪

מקדם לזמן הינו לביצוע התאמה לעומת מועד נתוני ההשוואה

מקדם למצב פיסי הינו לביצוע התאמה בין חנות ותיקה מאד ולא מתוחזקת לעומת שטחים מסחריים חדשים ומודרניים בפרויקט שבנדון

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שווי מפורט של היחידות שבנדון:

מ"ר אקויולנטי =מקדם 1 לשטח הדירה ומקדם 0.5 לשטח מרפסת

הובא בחשבון השווי תוספת של כ- 12,000 ₪ לדירות 4-3 חדרים ותוספת של כ - 15,000 ₪ לדירות 5 חדרים לכל קומה (מטעמי שמרנות).

בניין ברוש (מגרש 113):

דירה	קומה	מס' חדרים	כיוון	שטח דירה	שטח מרפסת	שווי דירות כולל מע"מ	שווי למ"ר אקויולנטי כולל מע"מ	שווי מ"ר נטו כולל מע"מ
2	1	5	דרום, מזרח	118	13	1,750,000 ₪	14,056 ₪	14,831 ₪
8	2	5	דרום, מזרח	118	13	1,765,000 ₪	14,177 ₪	14,958 ₪
11	2	5	מערב, צפון	118	13	1,765,000 ₪	14,177 ₪	14,958 ₪
14	3	5	דרום, מזרח	118	13	1,780,000 ₪	14,297 ₪	15,085 ₪
17	3	5	מערב, צפון	118	13	1,780,000 ₪	14,297 ₪	15,085 ₪
20	4	5	דרום, מזרח	118	13	1,795,000 ₪	14,418 ₪	15,212 ₪
23	4	5	מערב, צפון	118	13	1,795,000 ₪	14,418 ₪	15,212 ₪
26	5	5	דרום, מזרח	118	13	1,810,000 ₪	14,538 ₪	15,339 ₪
27	5	4	דרום, מערב	98.5	12	1,638,000 ₪	15,675 ₪	16,629 ₪
29	5	5	מערב, צפון	118	13	1,810,000 ₪	14,538 ₪	15,339 ₪
32	6	5	דרום, מזרח	118	13	1,825,000 ₪	14,659 ₪	15,466 ₪
33	6	4	דרום, מערב	98.5	12	1,650,000 ₪	15,789 ₪	16,751 ₪
35	6	5	מערב, צפון	118	13	1,825,000 ₪	14,659 ₪	15,466 ₪
36	6	4	צפון, מזרח	98.5	12	1,650,000 ₪	15,789 ₪	16,751 ₪
39	7	4	דרום, מערב	98.5	12	1,662,000 ₪	15,904 ₪	16,873 ₪
40	7	4	מערב, דרום	98.5	12	1,662,000 ₪	15,904 ₪	16,873 ₪
41	7	5	מערב, צפון	118	13	1,840,000 ₪	14,779 ₪	15,593 ₪
42	7	4	צפון, מזרח	98.5	12	1,662,000 ₪	15,904 ₪	16,873 ₪
44	8	5	דרום, מזרח	118	13	1,855,000 ₪	14,900 ₪	15,720 ₪
45	8	4	דרום, מערב	98.5	12	1,674,000 ₪	16,019 ₪	16,995 ₪
46	8	4	מערב, דרום	98.5	12	1,674,000 ₪	16,019 ₪	16,995 ₪
47	8	5	מערב, צפון	118	13	1,855,000 ₪	14,900 ₪	15,720 ₪
48	8	4	צפון, מזרח	98.5	12	1,674,000 ₪	16,019 ₪	16,995 ₪
50	9	5	דרום, מזרח	118	13	1,870,000 ₪	15,020 ₪	15,847 ₪
51	9	4	דרום, מערב	98.5	12	1,686,000 ₪	16,134 ₪	17,117 ₪
53	9	5	מערב, צפון	118	13	1,870,000 ₪	15,020 ₪	15,847 ₪
54	9	4	צפון, מזרח	98.5	12	1,686,000 ₪	16,134 ₪	17,117 ₪
56	10	5	דרום, מזרח	118	13	1,885,000 ₪	15,141 ₪	15,975 ₪
58	10	4	מערב, דרום	98.5	12	1,698,000 ₪	16,249 ₪	17,239 ₪
63	11	4	דרום, מערב	98.5	12	1,710,000 ₪	16,364 ₪	17,360 ₪
64	11	4	מערב, דרום	98.5	12	1,710,000 ₪	16,364 ₪	17,360 ₪
67	12	3	מזרח, צפון	76.5	11	1,500,000 ₪	18,293 ₪	19,608 ₪
69	12	4	דרום, מערב	98.5	12	1,722,000 ₪	16,478 ₪	17,482 ₪
70	12	4	מערב, דרום	98.5	12	1,722,000 ₪	16,478 ₪	17,482 ₪
72	12	4	צפון, מזרח	98.5	12	1,722,000 ₪	16,478 ₪	17,482 ₪
73	13	3	מזרח, צפון	76.5	11	1,512,000 ₪	18,439 ₪	19,765 ₪
76	13	4	מערב, דרום	98.5	12	1,734,000 ₪	16,593 ₪	17,604 ₪
78	13	4	צפון, מזרח	98.5	12	1,734,000 ₪	16,593 ₪	17,604 ₪
81	14	4	דרום, מערב	98.5	12	1,746,000 ₪	16,708 ₪	17,726 ₪
82	14	4	מערב, דרום	98.5	12	1,746,000 ₪	16,708 ₪	17,726 ₪

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

בניין 106:

דירה	קומה	מס' חדרים	כיוון	שטח דירה	שטח מרפסת	שווי דירות כולל מע"מ	שווי למ"ר אקוויולנטי כולל מע"מ	שווי מ"ר נטו כולל מע"מ
7	2	3	מזרח, צפון	76.5	11	₪ 1,394,000	₪ 17,000	₪ 18,222
9	2	4	דרום, מערב	98.5	12	₪ 1,602,000	₪ 15,330	₪ 16,264
10	2	4	מערב, דרום	98.5	12	₪ 1,602,000	₪ 15,330	₪ 16,264
12	2	4	צפון, מזרח	98.5	12	₪ 1,602,000	₪ 15,330	₪ 16,264
13	3	3	מזרח, צפון	76.5	11	₪ 1,406,000	₪ 17,146	₪ 18,379
15	3	4	דרום, מערב	98.5	12	₪ 1,614,000	₪ 15,445	₪ 16,386
16	3	4	מערב, דרום	98.5	12	₪ 1,614,000	₪ 15,445	₪ 16,386
18	3	4	צפון, מזרח	98.5	12	₪ 1,614,000	₪ 15,445	₪ 16,386
19	4	3	מזרח, צפון	76.5	11	₪ 1,418,000	₪ 17,293	₪ 18,536
21	4	4	דרום, מערב	98.5	12	₪ 1,626,000	₪ 15,560	₪ 16,508
22	4	4	מערב, דרום	98.5	12	₪ 1,626,000	₪ 15,560	₪ 16,508
24	4	4	צפון, מזרח	98.5	12	₪ 1,626,000	₪ 15,560	₪ 16,508
25	5	3	מזרח, צפון	76.5	11	₪ 1,430,000	₪ 17,439	₪ 18,693
27	5	4	דרום, מערב	98.5	12	₪ 1,638,000	₪ 15,675	₪ 16,629
28	5	4	מערב, דרום	98.5	12	₪ 1,638,000	₪ 15,675	₪ 16,629
30	5	4	צפון, מזרח	98.5	12	₪ 1,638,000	₪ 15,675	₪ 16,629
31	6	3	מזרח, צפון	76.5	11	₪ 1,442,000	₪ 17,585	₪ 18,850
33	6	4	דרום, מערב	98.5	12	₪ 1,650,000	₪ 15,789	₪ 16,751
34	6	4	מערב, דרום	98.5	12	₪ 1,650,000	₪ 15,789	₪ 16,751
36	6	4	צפון, מזרח	98.5	12	₪ 1,650,000	₪ 15,789	₪ 16,751
37	7	3	מזרח, צפון	76.5	11	₪ 1,454,000	₪ 17,732	₪ 19,007
39	7	4	דרום, מערב	98.5	12	₪ 1,662,000	₪ 15,904	₪ 16,873
40	7	4	מערב, דרום	98.5	12	₪ 1,662,000	₪ 15,904	₪ 16,873
42	7	4	צפון, מזרח	98.5	12	₪ 1,662,000	₪ 15,904	₪ 16,873
43	8	3	מזרח, צפון	76.5	11	₪ 1,466,000	₪ 17,878	₪ 19,163
45	8	4	דרום, מערב	98.5	12	₪ 1,674,000	₪ 16,019	₪ 16,995
46	8	4	מערב, דרום	98.5	12	₪ 1,674,000	₪ 16,019	₪ 16,995
48	8	4	צפון, מזרח	98.5	12	₪ 1,674,000	₪ 16,019	₪ 16,995
49	9	3	מזרח, צפון	76.5	11	₪ 1,478,000	₪ 18,024	₪ 19,320
51	9	4	דרום, מערב	98.5	12	₪ 1,686,000	₪ 16,134	₪ 17,117
52	9	4	מערב, דרום	98.5	12	₪ 1,686,000	₪ 16,134	₪ 17,117
54	9	4	צפון, מזרח	98.5	12	₪ 1,686,000	₪ 16,134	₪ 17,117
55	10	3	מזרח, צפון	76.5	11	₪ 1,490,000	₪ 18,171	₪ 19,477
57	10	4	דרום, מערב	98.5	12	₪ 1,698,000	₪ 16,249	₪ 17,239
58	10	4	מערב, דרום	98.5	12	₪ 1,698,000	₪ 16,249	₪ 17,239
60	10	4	צפון, מזרח	98.5	12	₪ 1,698,000	₪ 16,249	₪ 17,239
61	11	3	מזרח, צפון	76.5	11	₪ 1,502,000	₪ 18,317	₪ 19,634
63	11	4	דרום, מערב	98.5	12	₪ 1,710,000	₪ 16,364	₪ 17,360
64	11	4	מערב, דרום	98.5	12	₪ 1,710,000	₪ 16,364	₪ 17,360
66	11	4	צפון, מזרח	98.5	12	₪ 1,710,000	₪ 16,364	₪ 17,360

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שטחים מסחריים:

תיאור	מ"ר ברוטו	שווי למ"ר בנוי	שווי שטח מסחרי לא כולל מע"מ
שטח מסחרי בקומת הקרקע - ברוש	900	21,857	₪ 19,671,000
שטח מסחרי בקומת הקרקע - 106	900	21,857	₪ 19,671,000
סה"כ מסחר	1,800		₪ 39,342,000

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

השומה

בשים לב למיקום הפרויקט, לשטחי הדירות ושאר הנתונים כמפורט בחוות הדעת לעיל, בהביאנו בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי 80 היחידות שבנדון וכן את שטחי המסחר (אשר טרם נבנו) במצבם הסופי כבנויים סביב **172,951,000** ₪ **(מאה שבעים ושניים מיליון תשע מאות חמישים ואחד אלף** ₪) כדלקמן :

	יח"ד	**סה"כ שווי כולל מע"מ למגורים, לא כולל מע"מ למסחר**
בניין ברוש (113)	40	₪ 69,449,000
בניין 106	40	₪ 64,160,000
מסחר ברוש	900	₪ 19,671,000
מסחר 106	900	₪ 19,671,000
סה"כ		₪ **172,951,000**

הדוח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

ובאנו על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**גולן וקראט**
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**רוני כהן**
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**אורן שגיא**
Alex Tushler	-	Economist	- כלכלן	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**רמי כהן**
Gila schurder Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	**גילה סקרדר אנגל**
Hagay yosef	-	Economist	- כלכלן	**חגי יוסף**
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	**אופיר רון**
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**גיל עטר**
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**דור לרון**
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	-	Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.A	- כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך M.A בנדל"ן	**מימון צבע**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	M.B.A. - כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	M.A. - מתכנן עירוני משפטן ושמאי מקרקעין	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**גולן וקראט**
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**רוני כהן**
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**אורן שגיא**
Alex Tushler	- Economist	- כלכלן	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**רמי כהן**
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	**אופיר רון**
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**גיל עטר**
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**דור לרון**
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser, M.A	- כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך M.A בנדל"ן	**מימון צבע**

חוות דעת

הנדון: אומדן שווי 62 יח"ד, חלק מפרויקט להקמת 433 יח"ד

מתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים, אחד העם, חדרה

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	M.B.A. - כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	M.A. - מתכנן עירוני משפטן ושמאי מקרקעין	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**גולן וקראט**
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**רוני כהן**
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**אורן שגיא**
Alex Tushler	- Economist	- כלכלן	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**רמי כהן**
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	**אופיר רון**
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**גיל עטר**
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**דור לרון**
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser, M.A	- כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך M.A בנדל"ן	**מימון צבע**

1 בדצמבר 2020

מספרנו: 30312.8

לכבוד,

אאורה ריט בע"מ

חוות דעת

הנדון: אומדן שווי 62 יח"ד, חלק מפרויקט להקמת 433 יח"ד

מתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים, אחד העם, חדרה

התבקשנו ע"י מר יעקב אטרקצי, יור' אאורה ריט בע"מ ומנכ"ל אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") להעריך את שווי הנכס שבנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון כבנוי ומוכן לאכלוס.

ההערכה התבקשה לצורך העברת הנכס מהחברה לחברת אאורה ריט בע"מ (להלן: "אאורה ריט") במסגרת הנפקה ראשונה לציבור של אאורה ריט.

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים).
הערכות השווי מבוצעות לנדל"ן להשקעה לדוחות הכספיים, יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, כפי שהוגדר בתקן IAS 40 של

החשבונאות הבינלאומית[1], ובהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 IFRS. אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל (לרבות בדרך של הפניה) בדוחות הכספיים של אאורה ריט המפורסמים לצבור וכן במסגרת תשקיף העתיד 2להתפרסם על ידי אאורה ריט ובדוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוחו. הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

[1] תקן חשבונאי ישראלי מס' 16.

<u>תאריך הביקור בנכס</u> : 18 באוקטובר 2020

<u>פרטי הנכס</u>

גוש מספר	:	10036					**סה"כ**
חלקות מספר	:	99	100	103	104	415	-
שטח חלקות רשום במ"ר	:	3,291	3,165	3,215	3,272	2,534	**15,477**
מגרשים מספר (*)	:	2202				2204	-
שטח המגרש במ"ר	:	9,462				2,082	**11,544**
מיקום	:	מתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים ואחד העם, חדרה					
הזכויות בנכס	:	1. בעלות פרטית של היזם בחלקות מספר 99,100,103,104 2. הסכמי פינוי בינוי עם בעלי הזכויות בחלקה מספר 415					

(*) על פי תכנית בניין עיר מספר חד/1212

מספר תקן חשבונאי	:	הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 ותקן חשבונאי 36 IAS- ירידת ערך נכסים, של החשבונאות הבינלאומית).
שם עורך חוות הדעת	:	ירון ספקטור וגיל סיטון
שם המבקר בנכס	:	גיל סיטון, שמאי מקרקעין.
המועד הקובע	:	30 בספטמבר 2020

פרטי השכלה של ירון ספקטור:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פרטי השכלה של גיל סיטון:

- האוניברסיטה העברית ירושלים- תואר ראשון בגאוגרפיה ומדע המדינה - 1995.
  - תואר שני תכנון עירוני - 1998.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - 1998.
- מכללת קרית אונו - תואר ראשון במשפטים - 2009
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **725** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, משולם לוינשטיין, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, אשטרום, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הנו סכום קבוע ולא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

התחייבות לשיפוי:

קיימת התחייבות לשיפוי ע"י אאורה ריט בע"מ, לפיו מתחייבת אאורה רייט לשפות את השמאי בגין כל סכום שייפסק על פי פסק דין במסגרת תביעה, לרבות הוצאות משפטיות סבירות, והכל אם החבות תוטל כתוצאה ממסמכים או מידע שנמסר לשמאי על ידי החברה או אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לשמאי מהחברה. בהתאם להתחייבות לשיפוי, השיפוי יחול רק לאחר חשיפה של מעל פי שלושה מגובה שכר הטרחה ששולם למעריך עבור חוות הדעת (בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 30-105).

החתום מטה מצהיר כי אין לו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס שבנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה המנפיקה לבין החתום מטה.

חוות הדעת נערכה עפ"י מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

<u>תאור הפרויקט וסביבתו</u>

נשוא חוות הדעת מהוות 62 יחידות דיור ספציפיות אשר מהווה חלק מפרויקט להקמת 4 בניינים אשר יכללו עירוב שימושים למסחר, משרדים ומגורים בהיקף כולל של כ- 2,860 מ"ר עיקרי למסחר, כ- 1,340 מ"ר עיקרי למשרדים ו- 433 יח"ד במתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים ואחד העם, בעיר חדרה.

הפרוייקט יבנה בתחום גוש מספר 10036, חלקות מספר 99, 100, 103, 104 ו- 415 מגרשים מספר 2202 ו- 2204 (על פי תוכנית בניין עיר מספר חד/1212) בשטח קרקע של 11,544 מ"ר.

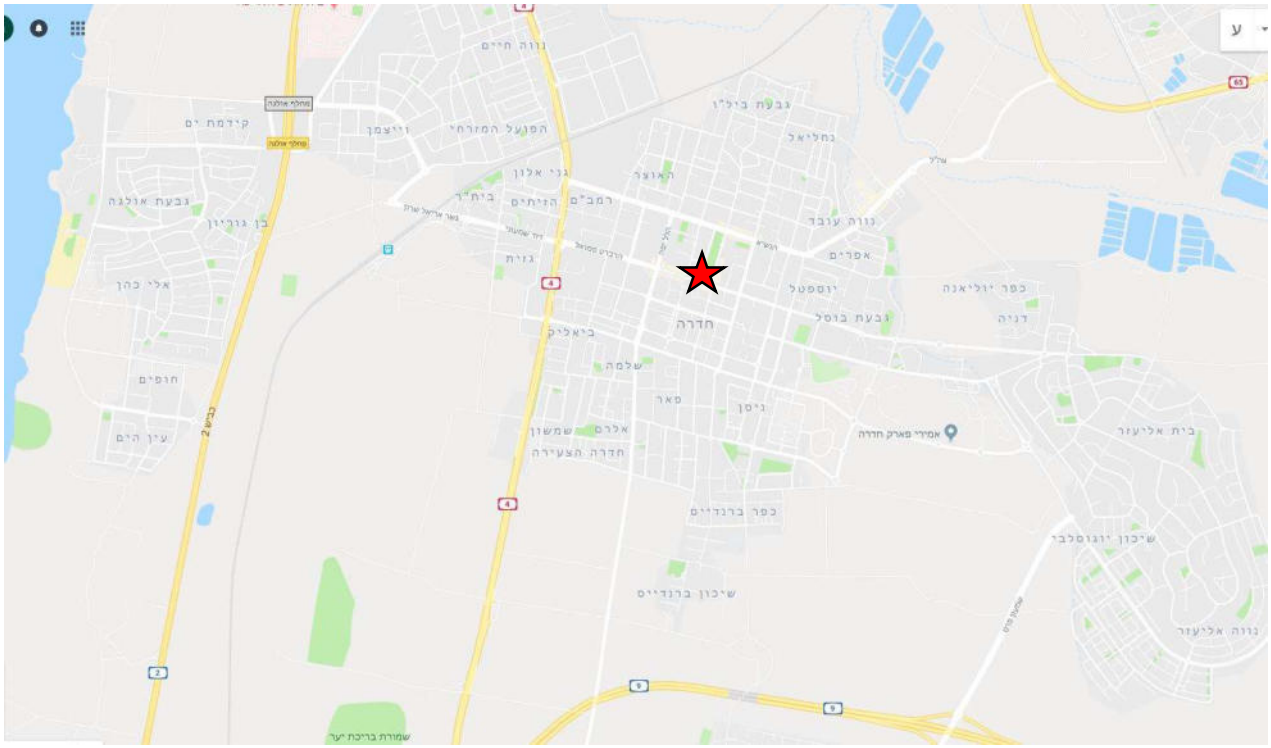
רחוב הרברט סמואל הינו רחוב ראשי דו סיטרי, בעל שני נתיבי מסלול בכל כיוון, תחום ממערב בכביש מספר 4 וממזרח במפגש הרחובות יצחק רבין, ירושלים וחטיבת הנח"ל.
רחוב מלחמת ששת הימים מהווה רחוב דו סיטרי התחום מצפון בשדרות חרות ומדרום ברחוב סמילנסקי.
רחוב אחד העם מהווה רחוב דו/חד סטרי התחום ממערב ברחוב רמב"ם וממזרח ברחוב הגיבורים.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני 4- 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית (ברובם לאורך רחוב הרברט סמואל) לצד פרויקטים לבנייה רוויה חדשה ושטחים לא מבונים ולצד מתחם התחנה המרכזית של העיר, אשר עתיד לשנות את יעודו למטרת מגורים ומסחר.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תיעול, ביוב וכיוצ"ב.

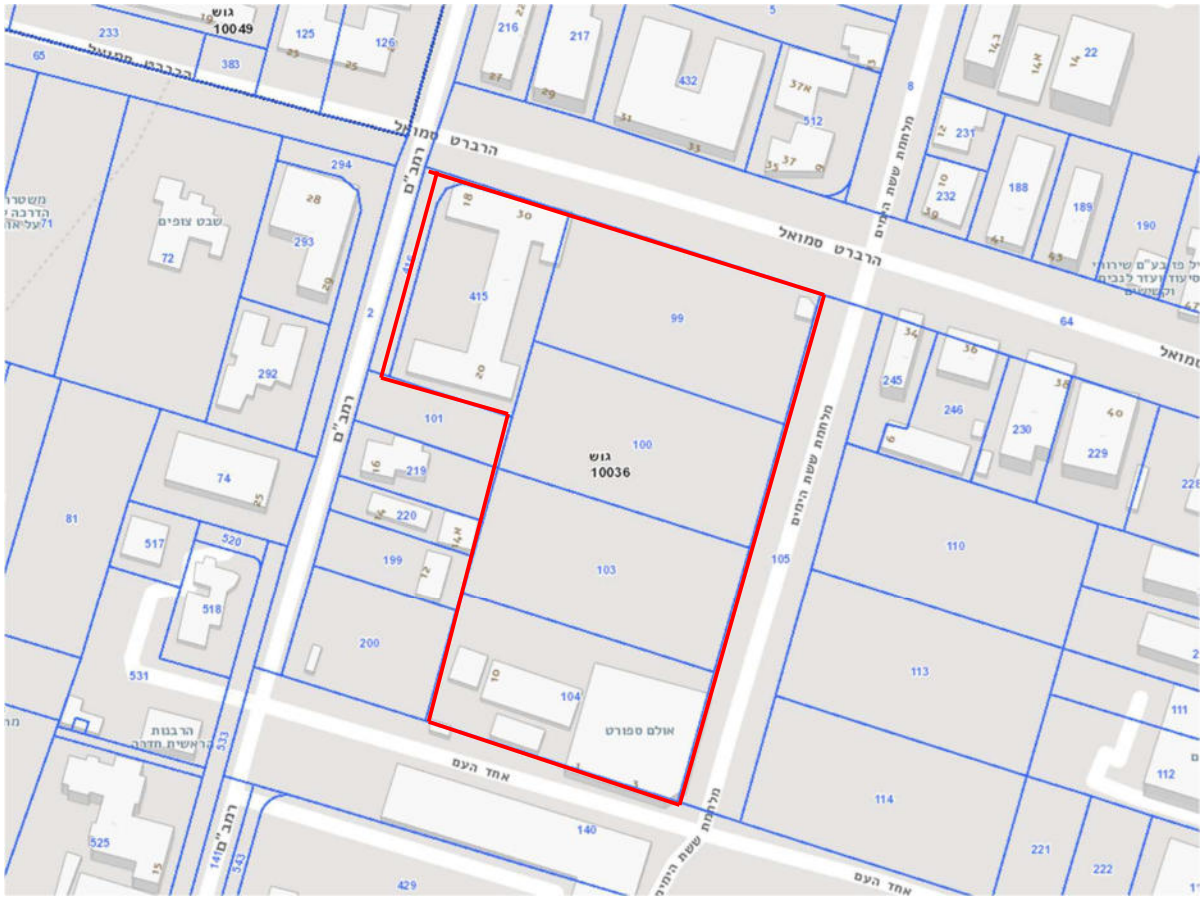
הפרויקט נשוא חוות הדעת, פונה בחזית צפונית לרחוב הרברט סמואל, חזית מזרחית לרחוב מלחמת ששת הימים, חזית דרומית לרחוב אחד העם וצלע המערבי עתיד לפנות לגינה ציבורית של המתחם ולרחוב רמב"ם.

מפת הסביבה:



מיקום של הפרויקט שבנדון מסומן בכוכב אדום.

מפת גוש חלקה מאתר המפות הממשלתי:



חלקות מספר 99, 100, 103, 104, 415 שבנדון מסומנות באדום.

<u>תצלום אוויר של המתחם שבנדון מאתר GIS של עיריית חדרה (צולם בשנת 2018)</u>:



חלקות מספר 99, 100, 103, 104, 415 שבנדון מסומנות באדום.

<u>המתחם תחום כדלקמן</u>:

מצפון : רחוב הרברט סמואל ומעברו בנייה רוויה ותיקה משולבת מסחר בקומת הקרקע.

מדרום : מסוף אוטובוסים.

ממזרח : פרויקט חדש בהקמה.

ממערב : בנייה רוויה, חלקה ותיקה וחלקה חדשה

תמונות המתחם :

תמונת חלקות מספר 99, 100, 103, 104 :



החלקות מתוחמות בגדר אזכורית נכון ליום 31.12.2019 החלו בעבודות הבניה.

<u>תאור הסביבה</u>:

הפרויקט שבנדון הינו חלק ממתחם תכנית חד/1212 אשר הינה תכנית התחדשות עירונית החלה במרכז העיר חדרה.

התכנית קובעת הוראות ליצירת מרכז עירוני פעיל המשלב פונקציות ציבוריות ותרבותיות מרכזיות בצד מגורים, מסחר ומשרדים.

<u>תאור הפרוייקט</u>:

מתוכננים 4 בניינים אשר ייבנו בשלושה שלבים כדלקמן:

הקמת 4 קומות מרתפי חניה משותפים לכל הבניינים + קומת קרקע מסחרית בכל הבניינים + קומת משרדים בבניינים מספר 2-4 (קומה א').

הקמת בניין מגורים מספר 1:

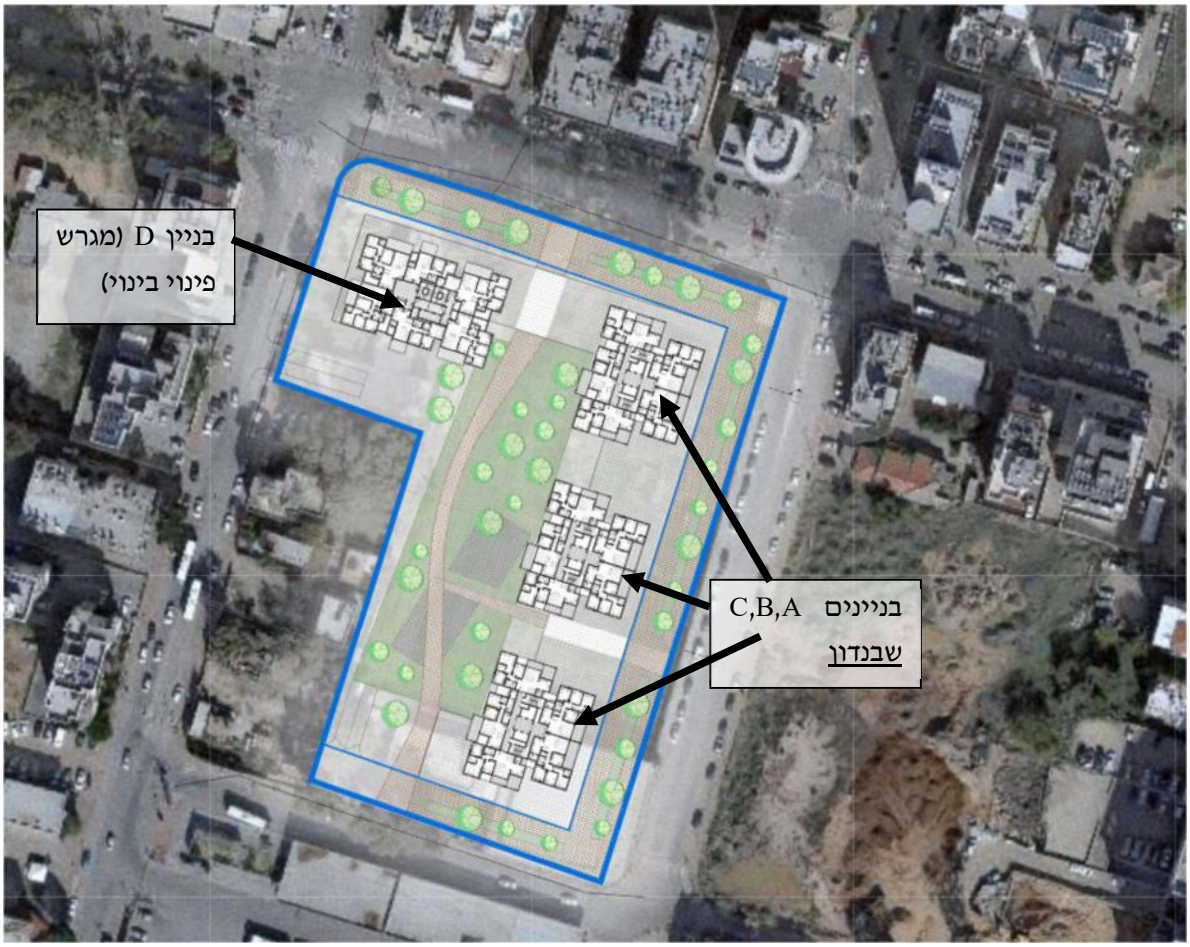
24 קומות מגורים בבניין 1, בתחום חלקה מספר 415, תחום מגרש מספר 2204. קומה א' בבניין תשמש לחדר כושר ושטחי שירות לשימוש המגורים. **סה"כ 142 יח"ד.**

הקמת קומות המגורים בבניינים מספר 2-4:

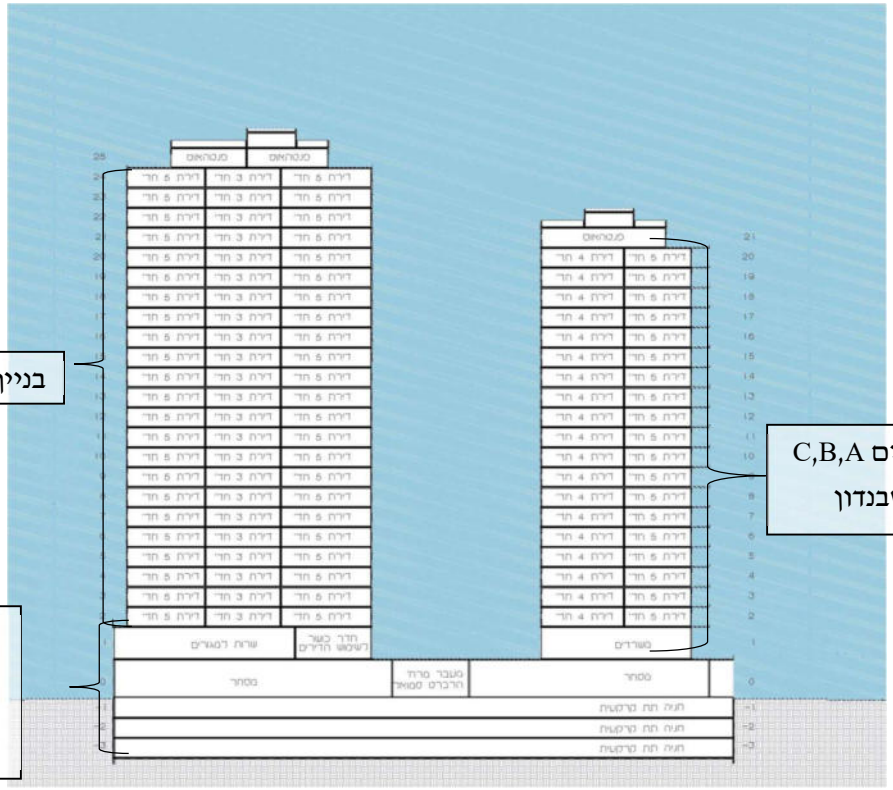
20 קומות מגורים בתחום חלקות מספר 99, 100, 103 ו-104, תחום מגרש מספר 2202. חלקה המערבי של קומה א' בבניינים ישמש לשטחי שירות לשימוש המגורים. **97 יח"ד לבניין וסה"כ 291 יח"ד**

סה"כ בשלמות 433 יח"ד + מסחר + קומת משרדים

להלן תשריט העמדת המבנים:



חתך המבנים מכיוון צפון:



הדמיית הפרויקט בשלמות:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תמהיל הדירות נשוא חוות הדעת:

בניין A				
קומה	מס' דירה	מס' חדרים	שטח דירה נטו	שטח מרפסת
8	32	4	95	12
12	51	3	75	10
13	56	3	75	10
14	61	3	75	10
15	66	3	75	10
16	71	3	75	10
17	76	3	75	10
18	81	3	75	10
19	86	3	75	10
20	91	3	75	10

בניין B				
קומה	מס' דירה	מס' חדרים	שטח דירה נטו	שטח מרפסת
4	13	4	95	12
5	17	4	95	12
5	18	4	95	12
6	23	4	95	12
7	28	4	95	12
8	33	4	95	12
9	38	4	95	12
10	41	3	75	10
10	43	4	95	12
11	46	3	75	10
11	48	4	95	12

בניין B				
10	75	3	51	12
12	95	4	53	12
10	75	3	56	13
12	95	4	58	13
10	75	3	61	14
12	95	4	63	14
10	75	3	66	15
12	95	4	68	15
10	75	3	71	16
12	95	4	73	16
10	75	3	76	17
12	95	4	78	17
10	75	3	81	18
12	95	4	83	18
10	75	3	86	19
12	95	4	88	19
10	75	3	91	20
12	95	4	93	20

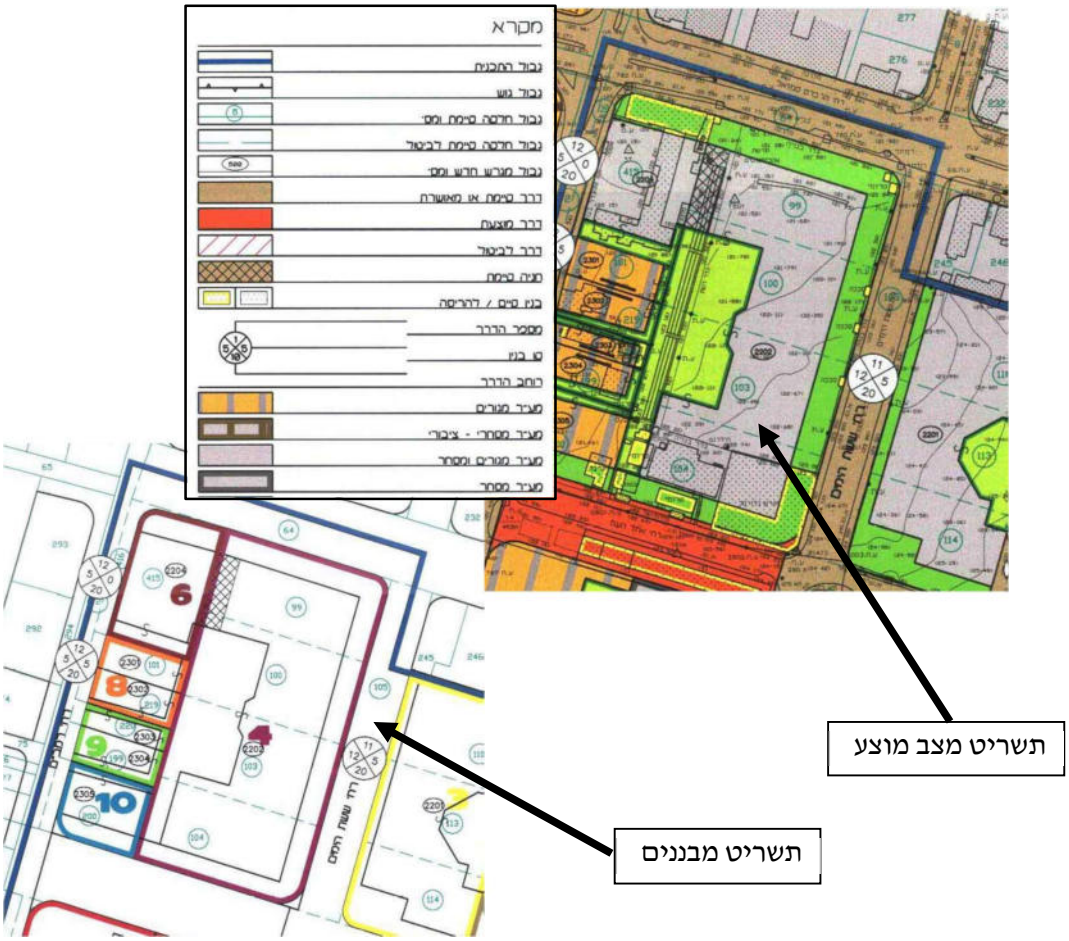
בניין C				
קומה	מס' דירה	מס' חדרים	שטח דירה נטו	שטח מרפסת
7	28	4	95	12
8	33	4	95	12
9	38	4	95	12
10	43	4	95	12
11	48	4	95	12
12	51	3	75	10
12	53	4	95	12
13	56	3	75	10
13	58	4	95	12
14	61	3	75	10
14	63	4	95	12
15	66	3	75	10
15	68	4	95	12
16	71	3	75	10
16	73	4	95	12
17	76	3	75	10
17	78	4	95	12
18	81	3	75	10
18	83	4	95	12
19	86	3	75	10
19	88	4	95	12
20	91	3	75	10
20	93	4	95	12

רמת הגמר המתוכננת בפרויקט תואמת רמת גמר של מגדלי מגורים בסבירה:

הרקע התכנוני[2]

א. בהתאם לתכנית מתאר מפורטת מספר **חד/1212,** אשר אושרה למתן תוקף ברשומות בתאריך 22/03/2007 בילקוט פירסומים מספר 5643, עולה כי מטרות התכנית הינן יצירת מרכז עירוני פעיל המשלב פונקציות ציבוריות ותרבותיות מרכזיות לצד מגורים, מסחר ומשרדים.
על פי תשריט התוכנית סומנו חלקות מספר 99, 100, 103 ו-104 שבנדון כמגרש מספר 2202, , במבנן 6, ביעוד "**אזור מע"ר מגורים ומסחר**", בשטח קרקע של 9,462 מ"ר נטו למגרש 2202, כאשר בחזית לרחובות הרברט סמואל, ששת הימים ואחד העם מסומנת רצועת קרקע ביעוד "**שצ"פ**" ו"**שפ"פ**", כאשר תחום רצועת ה"שצ"פ" מסומנים שטחים להריסה.

להלן החלק הרלוונטי מתשריטי התכנית:



[2] זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

להלן זכויות הבניה במגרשים מספר 2202 :

האזור	מספר מבנן	מספרי מגרשים	שטח המגרש במ"ר	מספר קומות מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ושטח בנייה במ"ר	תכסית מרבית	שטח עיקרי למגורים במ"ר	שטח עיקרי למסחר במ"ר	שטחי שירות ב-% מהשטח העיקרי	קו בניין קדמי	קו בניין צידי	מספר יח"ד
מע"ר מסחר ומגורים	4	2202	9,462	17	3 קומות 38,535 מ"ר	50%	25,500	3,300	25% מעל הכניסה הקובעת 10% מתחת הכניסה הקובעת	קו בניין למסחר 0 לשצ"פ הגובל קו בניין למגורים 4.25 מ' מהשצ"פ הגובל ובנסיגה מהמסחר	קו בניין 0 לשפ"פ או למגרש 2204	255

שימושים :

בקומת קרקע יותרו מסחר לסוגיו, בתי קפה ומסעדות, מועדונים לבידור ושעשועים ומשרדים.

מעל קומת הקרקע יותרו מגורים בלבד.

שצ"פ : כיכרות, גינון וכו'.

בשטחים ציבוריים, למעט לאורך הדרכים, תותר בניית מרתף לחניה, אחסון וכו'. במקרה של בניית מרתף יהיה המילוי שמעליו בגובה 1 מ' לפחות כדי לאפשר גינון.

שפ"פ : פיתוח גנני, שבילים ופינות משחק, תאסר בו כל בינה, השטח ייחשב כחלק ממגרש הבניה לצורך חישוב זכויות בניה, פיתוח השטח ואחזקתו ע"י וע"ח בעל ההיתר עפ"י תכנית פיתוח שתהיה חלק מהיתר הבניה.

קולונדה : בצמוד לחזיתות המסחריות בקומת הקרקע, תקבע קולונדה ברוחב של 4 מ' ובתחום קו בניין ואשר לגביה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.

שטח הקולונדה יהיה בנוסף לשטחי השרות המותרים לעיל.

גובה מבננים 4 ו-6 :

מבנן 4 - קומת קרקע מסחרית, מעליה 3 קומות מגורים מדורגות ובנוסף 13 קומות מגורים במגדלים.

מבנן 6 – 21 קומות, קומה 1 למסחר ו- 20 למגורים.

שלביות ביצוע:
שלב ראשון יהיה הקמת החניות התת קרקעיות, קומת המסחר, שלוש קומות המגורים ופיתוח השפ"פ. ניתן לבנות החניה בשלבים עפ"י השימושים שייבנו. הקמת מגדלי המגורים תתאפשר בשלבים.
המרחק המינימלי בין מגדלי המגורים במבנן 4 יהיה 15 מ' והמרווח בין המבנה במבנן מספר 6 לבין המבנה במבנן מספר 8 יהיה 14 מ'.

שלבי התכנון ונוהל הוצאת היתר בניה:
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י מבקשי ההיתרים למבנן שלם עפ"י הוראות התכנית ובהתאם לנספח הבינוי המחייב.

העמדת המבנים:
העמדת המבנים בקומת קרקע, קוי הבניין, מרווחים בין בניינים וגובה סופי כמופיע בתכנית בינוי יהיו מחייבים כהוראה שסטיה ממנה, תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

עיצוב הככר הראשית:
הארקדה וקומת הקרקע יהיו בציפוי אבן, גובה הארקדה יהיה מחייב.

עיצוב חזיתות וגגות:
החזיתות יהיו בציפויים עמידים תוך הדגשה על אבן, ציפוי מתחת וזכוכית. לא יותרו פסיפס, קרמיקה או טיח אלא בקטעים קטנים ומוגדרים ובגומחות.

מרתפים:
החניה תהיה תת קרקעית בלבד, במקרה של חניה, יותר קו בנין 0.
החניה תהיה תת קרקעית בלבד למעט בשב"צ במגרשים מספר 2401 ו- 2406 בהם תותר חניה עילית.

גודלי הדירות והתפלגותם:
ממוצע שטחי הדירות, לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי.
מעל ל-70% מיח"ד בכל בנין ובנין, יהיו בנות 4 חדרים או יותר. מס' יח"ד בנות 3 חד' או פחות, לא יעלה על 30% ממספר יח"ד בבניין.
שטחה המינימלי של יח"ד, לא יפחת מ-70 מ"ר (שטח עיקרי), כאשר שיעורן המירבי יהיה 15% מכל יח"ד בבניין. שטח יתרת הדירות בנות 3 חד', לא יפחת מ-80 מ"ר (שטח עיקרי)
ניתן יהיה לאפשר בניה של יח"ד בנות 3 חד' או פחות כאמור לעיל, בשיעור של עד 35% ממספר יח"ד בבניין ובלבד ששיעור יח"ד בנות 3 חד' במבנן לא יעלה על 30% ממספר יח"ד במבנן.

שימושים אסורים:
לא יותרו בתחום התכנית דיור מוגן ואולמי שמחות.

פיתוח שפ"פ:
בשפ"פ יחוייב גובה אדמה של 1.5 מ' לפחות על גג המרתף.

תנאים למתן היתר[3]:
הכנת תכנית פרטי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כמפורט בהוראות התכנית, עיצוב חזיתות וגגות, תשתיות עירונית, ביוב, תחנות טרנספורמציה, הריסת כל המבנים בתחום החלקות, טיפול בפסולת, אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה, אישור רשות העתיקות, חוו"ד מקצועית של יועץ סביבתי, הכל בהתאם להוראות התכנית.

תנאים לאכלוס[4]
רישום זכות מעבר בשפ"פ ובחניונים, השלמת ביצוע השפ"פ, אספקת מים, המצאת אישור על התקשרות עם חב' אחזקות וניהול והריסת מבנים.

חניה:
- נספח התנועה והחניה מחייב ביחס לכניסות למבננים ולתקן החניה.
- החניה תהיה בתחום כל מגרש וסידורי החניה ייקבעו בתכנית לבינוי פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- החניה תהיה תת קרקעית עם קווי בניין 0 לכל הכיוונים.
- בפרוייקט מעורב למסחר ולמגורים, תהיה חובת הפרדה בין חניות למגורים ובין חניות למסחר ולמשרדים.
- בחניות תת קרקעיות, תרשם זיקת הנאה וזכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל, ומערכות תשתית עירוניות.

עתיקות:
השטחים המסומנים בצבע כחול בתכנית הינן בתחום אתר עתיקות מוכרז ועליהם יחולו הוראות חוק העתיקות. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.
אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

[3] התנאים סבירים.

<u>תנאים למתן הקלות</u>:

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מתן הקלות בהתקיים התנאים הבאים:

- אין בהקלה בכדי להשפיע או לחרוג מהתפיסה התכנונית שבבסיס תוכנית זו ו/או מהוראותיה הארכיטקטוניות.
- הועדה תדון בהקלה רק לאחר שתוצג לה תוכנית עיצוב ארכיטקטונית חדשה של תחום המבנן ואשר תכלול את ההקלה המבוקשת ובמקרה ומדובר בהקלה שעשויה להוות תקדים, תוכנית כאמור הכוללת את מתן ההקלה בכל תחום המבנן.
- במקרה ומדובר בהקלה אשר עשויה להשפיע על מספר התושבים ו/או מספר יח"ד בתחום המבנן הוצגו בפני הוועדה תכניות, על חשבון מבקש ההקלה, פתרונות בדבר הגדלת שטחי הציבור התשתיות במבנן או בסמוך לו, הנותנים מענה להגדלת מספר התושבים ו/או מספר יח"ד.
- הועדה תשקול ותגיע למסקנה כי אין באישור הקלה ובאישור הקלות דומות נוספות בכדי לפגוע פגיעה כלשהי בבעלי הזכויות השונים במקרקעין.

[4] התנאים סבירים

<u>החלק הרלוונטי מנספח הבינוי</u> :



ב. בהתאם לתוכנית מתאר מקומית מספר **חד/2020**, אשר אושרה למתן תוקף ברשומות בתאריך 11/05/2014 בילקוט פרסומים מספר 6798, עולה כי מטרות התכנית הינן, בין היתר, שינוי יעודים, קביעת מתחמי תכנון, תכליות וכו'. על פי תשריט התכנית, החלקות מסווגת ביעוד "**עירוני מעורב עם חזית מסחרית**", במתחם תכנון מספר 302. הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכניות תקפות.

ג. **<u>סיכום הפרק התכנוני</u>:**

מספר מגרש	2202
שטח המגרש במ"ר	9,462
מספר יח"ד	255
שטח עיקרי למגורים במ"ר	25,500
שטח עיקרי למסחר במ"ר	3,300
שטחי שירות במ"ר	6,375
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	17
מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	3
שטח בנייה מותר מתחת לכניסה הקובעת	38,535

<u>רישוי</u>

א. בהתאם **להיתר הריסה מספר 20190022** אשר ניתן בתאריך 07/03/2019 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	10036
חלקות	:	99, 100, 103, 104
מגרש	:	2202
מהות ההיתר	:	היתר להריסה – גדר בטיחות זמנית.

ב. התקבל היתר חפירה ודיפון.

ג. **להלן עיקר השינויים המבוקשים ע"י היזם – <u>הנחת העבודה הינה כי הבקשה תאושר ויתקבל היתר בניה להקמת הפרויקט:</u>**

- **הקלה במספר יח"ד** – 433 יח"ד במקום 333 המותרות בתב"ע (תוספת של כ- 30%).
- **הקלה בהיקף שטחי הבנייה למגורים** תוספת של כ- 20%.
- **הקלה מגובה הבניינים** – 22 קומות מעל הכניסה הקובעת במקום 17.
- **הקלה לעניין גודל הדירות** – מבוקשות דירות בשטח של 75 מ"ר נטו (כ- 63 מ"ר עיקרי) (דירות בשטח מינימלי של 70 מ"ר עיקרי).

הזכויות בנכס

א. בהתאם **להעתקי רישום מפנקס הזכויות** אשר הופקו באמצעות האינטרנט[5] בתאריך 18/07/2019 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	בעלויות	משכנתאות
10036	99	3,291	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט ללא הגבלת סכום
	100	3,165	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט ללא הגבלת סכום
	103	3,215	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט ללא הגבלת סכום
	104	3,272	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט ללא הגבלת סכום

הערת הח"מ:

תהליך הרכישה הושלם והזכויות בחלקות מספר 99, 100, 103, 104 רשומות על שם היזם.

[5] נסחים אלו מהווים נסח חתום בחתימה אלקטרונית ומהווים מקור כל עוד הם נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

<u>גורמים ושיקולים באומדן השווי:</u>

באומדן השווי הובאו בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנתון כי מדובר בפרויקט בבניה הממוקם במרכז העיר חדרה.
- הנתון כי המיקום הינו מרכזי ונגיש.
- הנתון כי תמהיל היחידות בפרויקט כולל דירות מכל הגדלים וכן שטחי מסחר ומשרדים.
- הנתון כי הפיתוח הסביבתי קיים.
- הנתון כי שווקו מספר רב של דירות במתחם וכי הביקוש לדירות קטנות הינו גבוה מאד.
- הנתון כי אומדן השווי הינו ליחידות כבנויות ומוכנות לאכלוס (נכון ליום הכנת חוות הדעת הפרויקט נמצא בשלבי בניה ראשוניים)
- המגבלות החלות על קרן הריט מכח הפקודה לא נלקחו בחשבון באומדן שווי הדירות.
- הובא בחשבון אומדן השווי בין היתר אופי הפרויקט, היקף הפרויקט, הבינוי המוצע, תכנון הדירות, שטחי הדירות, שטחי המרפסות, רמת הגמר המתוכננת וכיוצ"ב
- הובאה בחשבון נתוני מכירה בפרויקט משנת 2020
- מחירי נכסים דומים בסביבה.

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

נתוני השוואה (מכירה מוקדמת Pre sale עד אפריל 2019 ומכירות עדכניות עד למרץ 2020)

תאריך	בניין	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת / גינה במ"ר	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר אקו'	מחיר מכירה למ"ר נטו
08/11/2018	D	1	2	3	75	12	₪ 990,000	₪ 12,356	₪ 13,200
30/12/2018	D	2	2	3	75	34.4	₪ 990,000	₪ 12,223	₪ 13,200
10/12/2019	D	4	2	4	90	167	₪ 1,254,855	₪ 10,177	₪ 13,943
30/01/2020	D	9	3	4	95	12	₪ 1,290,000	₪ 12,772	₪ 13,579
25/06/2019	D	14	4	3	65	12	₪ 1,040,000	₪ 14,812	₪ 16,000
23/06/2019	D	26	6	3	75	10	₪ 1,134,000	₪ 14,321	₪ 15,120
11/11/2018	D	31	7	3	75	10	₪ 1,050,000	₪ 13,188	₪ 14,000
06/11/2018	D	32	7	3	75	10	₪ 1,108,590	₪ 13,992	₪ 14,781
01/11/2018	D	37	8	3	75	10	₪ 1,065,000	₪ 13,375	₪ 14,200
15/11/2018	D	38	8	3	75	10	₪ 1,075,650	₪ 13,581	₪ 14,342
31/12/2019	D	39	8	3	98	12	₪ 1,388,000	₪ 13,346	₪ 14,163
30/11/2018	D	43	9	3	75	10	₪ 1,162,681	₪ 14,669	₪ 15,502
05/12/2018	D	44	9	3	75	10	₪ 1,080,000	₪ 13,635	₪ 14,400
03/11/2019	D	46	9	4	98	12	₪ 1,382,000	₪ 13,400	₪ 14,102
30/10/2018	D	49	10	3	75	10	₪ 1,095,000	₪ 13,823	₪ 14,600
26/11/2018	D	50	10	3	75	10	₪ 1,095,000	₪ 13,823	₪ 14,600
18/11/2019	D	52	10	4	98	12	₪ 1,394,000	₪ 13,404	₪ 14,224
18/12/2018	D	55	11	3	75	10	₪ 1,110,000	₪ 14,010	₪ 14,800
19/12/2018	D	56	11	3	75	10	₪ 1,137,400	₪ 14,363	₪ 15,165
15/11/2018	D	61	12	3	75	10	₪ 1,125,000	₪ 14,198	₪ 15,000
29/10/2018	D	62	12	3	75	10	₪ 1,125,000	₪ 14,198	₪ 15,000
11/12/2019	D	63	12	4	98	12	₪ 1,429,275	₪ 13,743	₪ 14,584
07/11/2018	D	68	13	3	75	10	₪ 1,208,400	₪ 15,240	₪ 16,112
11/06/2019	D	73	14	3	75	10	₪ 1,155,000	₪ 14,583	₪ 15,400
19/11/2018	D	74	14	3	75	10	₪ 1,155,000	₪ 14,573	₪ 15,400
20/06/2019	D	79	15	3	75	10	₪ 1,170,000	₪ 14,771	₪ 15,600
09/12/2018	D	80	15	3	75	10	₪ 1,181,700	₪ 14,906	₪ 15,756
11/11/2018	D	85	16	3	75	10	₪ 1,185,000	₪ 14,948	₪ 15,800
12/11/2018	D	86	16	3	75	10	₪ 1,185,000	₪ 14,948	₪ 15,800
16/12/2018	D	91	17	3	75	10	₪ 1,200,000	₪ 15,135	₪ 16,000
29/10/2018	D	92	17	3	75	10	₪ 1,200,000	₪ 15,135	₪ 16,000
01/11/2018	D	97	18	3	75	10	₪ 1,215,000	₪ 15,323	₪ 16,200
26/05/2019	D	98	18	3	75	10	₪ 1,220,000	₪ 15,396	₪ 16,267
24/03/2020	D	100	18	4	98	12	₪ 1,578,960	₪ 15,182	₪ 16,112
31/10/2018	D	103	19	3	75	10	₪ 1,215,000	₪ 15,250	₪ 16,200
11/11/2018	D	104	19	3	75	10	₪ 1,230,000	₪ 15,510	₪ 16,400
31/12/2019	D	109	20	3	75	12	₪ 1,265,000	₪ 15,617	₪ 16,867
30/10/2018	D	110	20	3	75	10	₪ 1,245,000	₪ 15,698	₪ 16,600
01/07/2019	D	116	21	3	75	10	₪ 1,250,000	₪ 15,771	₪ 16,667
16/11/2018	D	122	22	3	75	10	₪ 1,275,000	₪ 16,073	₪ 17,000

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תאריך	בניין	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר אקו'	מחיר מכירה למ"ר נטו
30/10/2018	A	1	2	3	75	10	₪ 1,025,000	₪ 12,813	₪ 13,667
13/12/2018	A	6	3	3	75	10	₪ 1,040,000	₪ 13,000	₪ 13,867
20/11/2018	A	11	4	3	75	10	₪ 1,055,000	₪ 13,188	₪ 14,067
01/11/2018	A	16	5	3	75	10	₪ 1,070,000	₪ 13,375	₪ 14,267
13/11/2018	A	21	6	3	75	10	₪ 1,085,000	₪ 13,563	₪ 14,467
21/01/2020	A	31	8	3	75	10	₪ 1,157,000	₪ 14,463	₪ 15,427
11/12/2018	A	26	7	3	75	10	₪ 1,100,000	₪ 13,750	₪ 14,667
02/04/2019	A	36	9	3	75	10	₪ 1,130,000	₪ 14,125	₪ 15,067
18/11/2018	A	41	10	3	75	10	₪ 1,156,450	₪ 14,456	₪ 15,419
01/11/2018	A	46	11	3	75	10	₪ 1,160,000	₪ 14,500	₪ 15,467
17/03/2020	A	52	12	4	95	12	₪ 1,448,000	₪ 14,337	₪ 15,242
24/12/2019	A	69	15	5	117	22	₪ 1,681,373	₪ 13,136	₪ 14,371

תאריך	בניין	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר אקו'	מחיר מכירה למ"ר נטו
11/11/2018	B	1	1	3	75	10	₪ 1,025,000	₪ 12,813	₪ 13,667
15/11/2018	B	6	3	3	75	10	₪ 1,040,000	₪ 13,000	₪ 13,867
29/01/2020	B	7	2	4	95	12	₪ 1,331,850	₪ 13,187	₪ 14,019
22/10/2019	B	8	2	4	95	12	₪ 1,310,976	₪ 12,980	₪ 13,800
17/11/2018	B	11	4	3	75	10	₪ 1,055,000	₪ 13,188	₪ 14,067
11/03/2020	B	12	3	4	95	12	₪ 1,378,000	₪ 13,644	₪ 14,505
17/11/2018	B	16	4	3	75	10	₪ 1,070,000	₪ 13,375	₪ 14,267
17/11/2018	B	21	5	3	75	10	₪ 1,137,080	₪ 14,214	₪ 15,161
30/01/2020	B	22	5	4	95	12	₪ 1,378,000	₪ 13,644	₪ 14,505
31/12/2019	B	26	6	3	75	10	₪ 1,140,000	₪ 14,250	₪ 15,200
07/11/2018	B	31	8	3	75	10	₪ 1,115,000	₪ 13,938	₪ 14,867
05/11/2018	B	36	9	3	75	10	₪ 1,130,000	₪ 14,125	₪ 15,067
26/03/2020	B	74	15	5	117	22	₪ 1,710,000	₪ 13,359	₪ 14,615

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תאריך	בניין	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר אקו'	מחיר מכירה למ"ר נטו
31/10/2018	C	1	1	3	75	126.4	₪ 1,025,000	₪ 7,417	₪ 13,667
18/11/2018	C	6	2	3	75	10	₪ 1,050,400	₪ 13,130	₪ 14,005
30/10/2018	C	11	3	3	75	10	₪ 1,055,000	₪ 13,188	₪ 14,067
26/11/2018	C	16	4	3	75	10	₪ 1,081,000	₪ 13,513	₪ 14,413
13/03/2019	C	17	4	4	95	12	₪ 1,335,000	₪ 13,218	₪ 14,053
22/01/2020	C	18	4	4	95	12	₪ 1,380,000	₪ 13,663	₪ 14,526
01/11/2018	C	21	6	3	75	10	₪ 1,085,000	₪ 13,563	₪ 14,467
01/11/2018	C	26	6	3	75	10	₪ 1,100,000	₪ 13,750	₪ 14,667
11/12/2019	C	27	6	4	95	12	₪ 1,352,000	₪ 13,386	₪ 14,232
29/01/2019	C	31	7	3	75	10	₪ 1,127,053	₪ 14,088	₪ 15,027
04/11/2019	C	32	7	4	95	12	₪ 1,363,576	₪ 13,501	₪ 14,353
02/04/2019	C	36	8	3	75	10	₪ 1,130,000	₪ 14,125	₪ 15,067
25/12/2019	C	37	8	4	95	12	₪ 1,408,926	₪ 13,950	₪ 14,831
30/10/2018	C	41	9	3	75	10	₪ 1,145,000	₪ 14,313	₪ 15,267
11/11/2018	C	46	10	3	75	10	₪ 1,160,000	₪ 14,500	₪ 15,467
02/12/2019	C	47	10	4	95	12	₪ 1,399,000	₪ 13,851	₪ 14,726
02/12/2019	C	52	11	4	95	12	₪ 1,411,000	₪ 13,970	₪ 14,853
17/03/2020	C	57	12	4	95	12	₪ 1,486,000	₪ 14,713	₪ 15,642

כל הנתונים המפורטים לעיל הינם מתוך הפרויקטים של חברת אאורה, בבניינים D-A מהשנים 2018-3/2020 בלבד.

מדובר בטיפוסי בתים דומים, בסטנדרט זהה לפרויקט שבנדון.

להלן נתוני מכירה מהפרויקט משנת 2020 :

בניין	מס' חדרים	שטח	שטח מרפסת	מחיר מכירה כולל מע"מ	מועד חוזה	מחיר למ"ר אקויולנטי כולל מע"מ
B	4	95	12	₪ 1,378,000	11.03.2020	₪ 13,644
C	4	95	12	₪ 1,486,000	17.03.2020	₪ 14,713
A	4	95	12	₪ 1,448,000	17.03.2020	₪ 14,337
D	4	98	12	₪ 1,578,960	24.03.2020	₪ 15,182
B	5	117	22	₪ 1,710,000	26.03.2020	₪ 13,359
D	5	115	12	₪ 1,600,000	12.05.2020	₪ 13,223
C	4	98	12	₪ 1,400,000	31.05.2020	₪ 13,462
A	4	98	12	₪ 1,410,000	31.05.2020	₪ 13,558
D	4	98	12	₪ 1,466,000	24/06/2020	₪ 14,096
A	4	98	12	₪ 1,496,000	28/06/2020	₪ 14,385
A	3	75	10	₪ 1,386,000	30/06/2020	₪ 17,325
D	5	117	22	₪ 1,755,000	01/07/2020	₪ 13,711
B	4	98	12	₪ 1,592,000	31/08/2020	₪ 15,308
D	3	75	10	₪ 1,350,000	31/08/2020	₪ 16,875
D	3	75	10	₪ 1,311,700	30/09/2020	₪ 16,396
D	3	75	10	₪ 1,315,000	30/09/2020	₪ 16,438
A	5	115	12	₪ 1,640,000	30/09/2020	₪ 13,554
C	4	95	12	₪ 1,490,000	28/10/2020	₪ 14,752
A	3	75	10	₪ 1,395,000	28/10/2020	₪ 17,438
D	3	75	10	₪ 1,270,000	30/10/2020	₪ 15,875
A	4	95	12	₪ 1,370,000	30/11/2020	₪ 13,564
D	4	98	12	₪ 1,440,000	30/11/2020	₪ 13,846

שווי מפורט של היחידות שבנדון:

מ"ר אקויולנטי =מקדם 1 לשטח הדירה ומקדם 0.5 לשטח מרפסת

הובא בחשבון השווי תוספת של כ- 8,500 ₪ לכל קומה (מטעמי שמרנות)

בניין A							
קומה	מס' דירה	מס' חדרים	שטח דירה נטו	שטח מרפסת	שווי כולל מע"מ	שווי למ"ר אקויולנטי	שווי למ"ר נטו
8	32	4	95	12	1,532,500 ₪	15,173 ₪	16,132 ₪
12	51	3	75	10	1,262,000 ₪	15,775 ₪	16,827 ₪
13	56	3	75	10	1,270,500 ₪	15,881 ₪	16,940 ₪
14	61	3	75	10	1,279,000 ₪	15,988 ₪	17,053 ₪
15	66	3	75	10	1,287,500 ₪	16,094 ₪	17,167 ₪
16	71	3	75	10	1,296,000 ₪	16,200 ₪	17,280 ₪
17	76	3	75	10	1,304,500 ₪	16,306 ₪	17,393 ₪
18	81	3	75	10	1,313,000 ₪	16,413 ₪	17,507 ₪
19	86	3	75	10	1,321,500 ₪	16,519 ₪	17,620 ₪
20	91	3	75	10	1,330,000 ₪	16,625 ₪	17,733 ₪

בניין B							
קומה	מס' דירה	מס' חדרים	שטח דירה נטו	שטח מרפסת	שווי כולל מע"מ	שווי למ"ר אקויולנטי	שווי למ"ר נטו
4	13	4	95	12	1,498,500 ₪	15,774 ₪	14,837 ₪
5	17	4	95	12	1,507,000 ₪	15,863 ₪	14,921 ₪
5	18	4	95	12	1,507,000 ₪	14,921 ₪	15,863 ₪
6	23	4	95	12	1,515,500 ₪	15,005 ₪	15,953 ₪
7	28	4	95	12	1,524,000 ₪	15,089 ₪	16,042 ₪
8	33	4	95	12	1,532,500 ₪	15,173 ₪	16,132 ₪
9	38	4	95	12	1,541,000 ₪	15,257 ₪	16,221 ₪
10	41	3	75	10	1,245,000 ₪	15,563 ₪	16,600 ₪
10	43	4	95	12	1,549,500 ₪	15,342 ₪	16,311 ₪
11	46	3	75	10	1,253,500 ₪	15,669 ₪	16,713 ₪
11	48	4	95	12	1,558,000 ₪	15,426 ₪	16,400 ₪

			בניין B				
שווי למ"ר נטו	שווי למ"ר אקויולנטי	שווי כולל מע"מ	שטח מרפסת	שטח דירה נטו	מס' חדרים	מס' דירה	קומה
₪ 16,827	₪ 15,775	₪ 1,262,000	10	75	3	51	12
₪ 16,489	₪ 15,510	₪ 1,566,500	12	95	4	53	12
₪ 16,940	₪ 15,881	₪ 1,270,500	10	75	3	56	13
₪ 16,579	₪ 15,594	₪ 1,575,000	12	95	4	58	13
₪ 17,053	₪ 15,988	₪ 1,279,000	10	75	3	61	14
₪ 16,668	₪ 15,678	₪ 1,583,500	12	95	4	63	14
₪ 17,167	₪ 16,094	₪ 1,287,500	10	75	3	66	15
₪ 16,758	₪ 15,762	₪ 1,592,000	12	95	4	68	15
₪ 17,280	₪ 16,200	₪ 1,296,000	10	75	3	71	16
₪ 16,847	₪ 15,847	₪ 1,600,500	12	95	4	73	16
₪ 17,393	₪ 16,306	₪ 1,304,500	10	75	3	76	17
₪ 16,937	₪ 15,931	₪ 1,609,000	12	95	4	78	17
₪ 17,507	₪ 16,413	₪ 1,313,000	10	75	3	81	18
₪ 17,026	₪ 16,015	₪ 1,617,500	12	95	4	83	18
₪ 17,620	₪ 16,519	₪ 1,321,500	10	75	3	86	19
₪ 17,116	₪ 16,099	₪ 1,626,000	12	95	4	88	19
₪ 17,733	₪ 16,625	₪ 1,330,000	10	75	3	91	20
₪ 17,205	₪ 16,183	₪ 1,634,500	12	95	4	93	20

			בניין C				
שווי למ"ר נטו	שווי למ"ר אקויולנטי	שווי כולל מע"מ	שטח מרפסת	שטח דירה נטו	מס' חדרים	מס' דירה	קומה
15,089 ₪	16,042 ₪	1,524,000 ₪	12	95	4	28	7
15,173 ₪	16,132 ₪	1,532,500 ₪	12	95	4	33	8
15,257 ₪	16,221 ₪	1,541,000 ₪	12	95	4	38	9
15,342 ₪	16,311 ₪	1,549,500 ₪	12	95	4	43	10
15,426 ₪	16,400 ₪	1,558,000 ₪	12	95	4	48	11
16,827 ₪	15,775 ₪	1,262,000 ₪	10	75	3	51	12
16,489 ₪	15,510 ₪	1,566,500 ₪	12	95	4	53	12
16,940 ₪	15,881 ₪	1,270,500 ₪	10	75	3	56	13
16,579 ₪	15,594 ₪	1,575,000 ₪	12	95	4	58	13
17,053 ₪	15,988 ₪	1,279,000 ₪	10	75	3	61	14
16,668 ₪	15,678 ₪	1,583,500 ₪	12	95	4	63	14
17,167 ₪	16,094 ₪	1,287,500 ₪	10	75	3	66	15
16,758 ₪	15,762 ₪	1,592,000 ₪	12	95	4	68	15
17,280 ₪	16,200 ₪	1,296,000 ₪	10	75	3	71	16
16,847 ₪	15,847 ₪	1,600,500 ₪	12	95	4	73	16
17,393 ₪	16,306 ₪	1,304,500 ₪	10	75	3	76	17
16,937 ₪	15,931 ₪	1,609,000 ₪	12	95	4	78	17
17,507 ₪	16,413 ₪	1,313,000 ₪	10	75	3	81	18
17,026 ₪	16,015 ₪	1,617,500 ₪	12	95	4	83	18
17,620 ₪	16,519 ₪	1,321,500 ₪	10	75	3	86	19
17,116 ₪	16,099 ₪	1,626,000 ₪	12	95	4	88	19
17,733 ₪	17,733 ₪	1,330,000 ₪	10	75	3	91	20
17,205 ₪	17,205 ₪	1,634,500 ₪	12	95	4	93	20

השומה

בשים לב למיקום הפרויקט, לשטחי הדירות ושאר הנתונים כמפורט בחוות הדעת לעיל, בהביאנו בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי 62 היחידות שבנדון (אשר טרם החלו בבנייתם) במצבם הסופי כבנויים סביב **89,270,000** ₪ **(שמונים ותשעה מיליון מאתיים ושבעים אלף** ₪**) כולל מע"מ**

הדוח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

ובאנו על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A	-	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין	-	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	-	**גולן וקראט**
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	-	**רוני כהן**
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	-	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	-	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	הנדסאי בניין	-	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	-	**אורן שגיא**
Alex Tushler	-	Economist	כלכלן	-	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין	-	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**רמי כהן**
Gila Schurder Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	-	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים	-	**אופיר רון**
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**גיל עטר**
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**דור לרון**
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	הנדסאי בניין	-	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין	-	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	-	Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	-	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	-	Economist & Real Estate Appraiser MA	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן	-	**מימון צבע**
Itamar Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**איתמר כהן**
Hadar Tenenboum	-	Practical Engineer	הנדסאי בניין	-	**הדר טננבוים**
Yuval Hadar	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**יובל הדר**
Maor Habas	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**מאור חבס**
Daniel Peri	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**דניאל פרי**

חוות – דעת

אומדן שווי זכויות של 69 מעונות סטודנטים

רחוב שלמה המלך 2, קריית אונו



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**גולן וקראט**
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**רוני כהן**
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**אורן שגיא**
Alex Tushler	- Economist	- כלכלן	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**רמי כהן**
Gila Schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	**אופיר רון**
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**גיל עטר**
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**דור לרון**
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser MA	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן	**מימון צבע**
Itamar Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**איתמר כהן**
Hadar Tenenboum	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**הדר טננבוים**
Yuval Hadar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**יובל הדר**
Maor Habas	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**מאור חבס**
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**דניאל פרי**

2 בדצמבר 2020

מספרנו : 32503.6

לכבוד,

אאורה ריט בע"מ

חוות – דעת

הנדון: אומדן שווי זכויות של 69 מעונות סטודנטים

רחוב שלמה המלך 2, קריית אונו

התבקשנו ע"י מר יעקב אטרקצי, יור' אאורה ריט בע"מ ומנכ"ל אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") להעריך את שווי הנכס שבנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.
ההערכה התבקשה לצורך העברת הנכס מהחברה לחברת אאורה ריט בע"מ (להלן: "אאורה ריט") במסגרת הנפקה ראשונה לציבור של אאורה ריט.

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים).
הערכות השווי מבוצעות לנדל"ן להשקעה לדוחות הכספיים, יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, כפי שהוגדר בתקן IAS 40 של

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

החשבונאות הבינלאומית[1], ובהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 IFRS. אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל (לרבות בדרך של הפניה) בדוחות הכספיים של אאורה ריט המפורסמים לצבור וכן במסגרת תשקיף העתיד להתפרסם על ידי אאורה ריט ובדוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוחו. הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

<u>תאריך הביקור בנכס</u>[2] : 1 בדצמבר 2020

<u>פרטי הנכס</u>

גוש מספר	:	6490
חלקה מספר	:	239
שטח החלק	:	1,840 מ"ר
מגרש מספר[3]	:	1
שטח המגרש	:	1,840 מ"ר
זכויות	:	חכירה מהוונת להפעלת מעונות סטודנטים עד ליום 25.12.2065
		(לפירוט ראה פרק "הזכויות בנכס" לחוות הדעת)
מיקום	:	רחוב שלמה המלך 2, קריית אונו

[1] תקן חשבונאי ישראלי מס' 16.

[2] הביקור בוצע ע"י רוני כהן, שמאי מקרקעין

[3] עפ"י תכנית בניין עיר מספר 508-0157297

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מספר תקן חשבונאי : הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 ותקן חשבונאי 36 IAS- ירידת ערך נכסים, של החשבונאות הבינלאומית).

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור וגיל סיטון

שם המבקר בנכס : רוני כהן, שמאי מקרקעין.

המועד הקובע : 30 בספטמבר 2020

פרטי השכלה של ירון ספקטור :

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פרטי השכלה של גיל סיטון :

- האוניברסיטה העברית ירושלים- תואר ראשון בגאוגרפיה ומדע המדינה - 1995.
  - תואר שני תכנון עירוני - 1998.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - 1998.
- מכללת קרית אונו - תואר ראשון במשפטים - 2009
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **725** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, משולם לוינשטיין, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, אשטרום, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הנו סכום קבוע ולא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

התחייבות לשיפוי:

קיימת התחייבות לשיפוי ע"י אאורה ריט בע"מ, לפיו מתחייבת אאורה רייט לשפות את השמאי בגין כל סכום שייפסק על פי פסק דין במסגרת תביעה, לרבות הוצאות משפטיות סבירות, והכל אם החבות תוטל כתוצאה ממסמכים או מידע שנמסר לשמאי על ידי החברה או אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לשמאי מהחברה. בהתאם להתחייבות לשיפוי, השיפוי יחול רק לאחר חשיפה של מעל פי שלושה מגובה שכר הטרחה ששולם למעריך עבור חוות הדעת (בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 30-105).

החתום מטה מצהיר כי אין לו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס שבנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה המנפיקה לבין החתום מטה.

חוות הדעת נערכה עפ"י מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

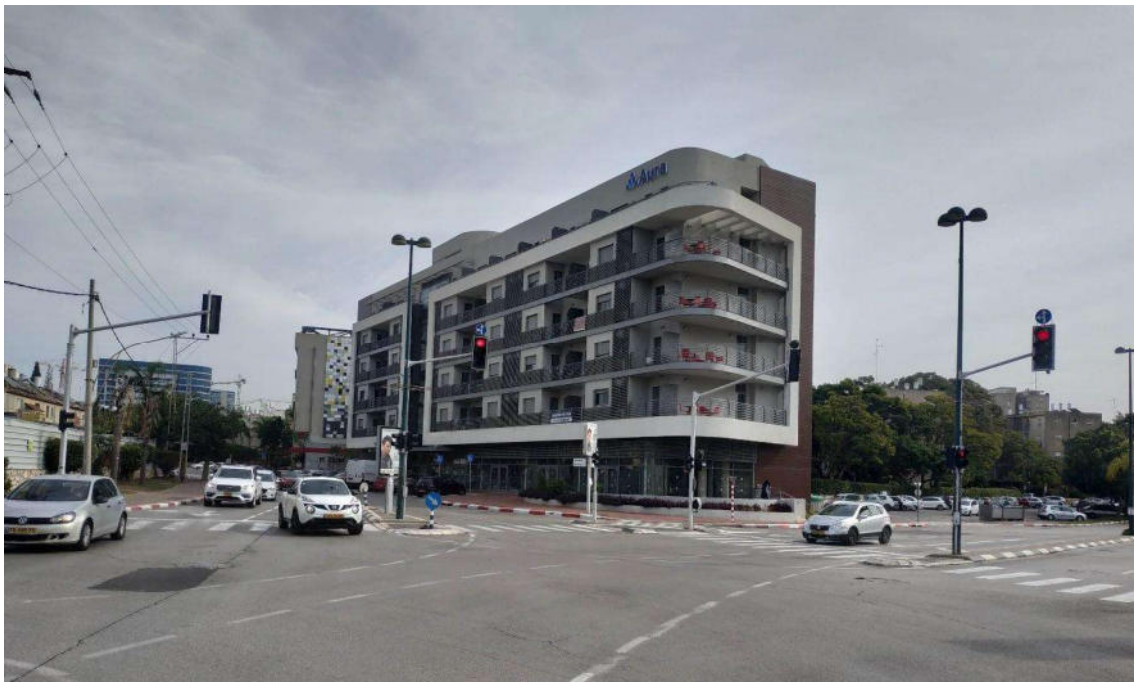
תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה נכס מניב - מבנה מעונות סטודנטים חדש הכולל 69 יחידות דיור, אשר אוכלס במהלך חודש ספטמבר 2019, ברחוב שלמה המלך 2, קריית אונו[4].
המקרקעין, בו ממוקם הנכס שבנדון ידועים כחלקה מספר 239 בגוש מספר 6490 בשטח רשום של 1,840 מ"ר וכמגרש מספר 1 עפ"י תכנית בניין עיר מספר 508-0157297.

נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקה הדרומי של קריית אונו, במרחק של כ- 600 מטרים (אווירית) ממכללת "הקריה האקדמית קריית אונו" וכ- 2 ק"מ (אווירית) מאוניברסיטת "בר אילן".

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה למגורים, חדשה ברובה, לצד בנייה ותיקה.

תמונת הנכס:

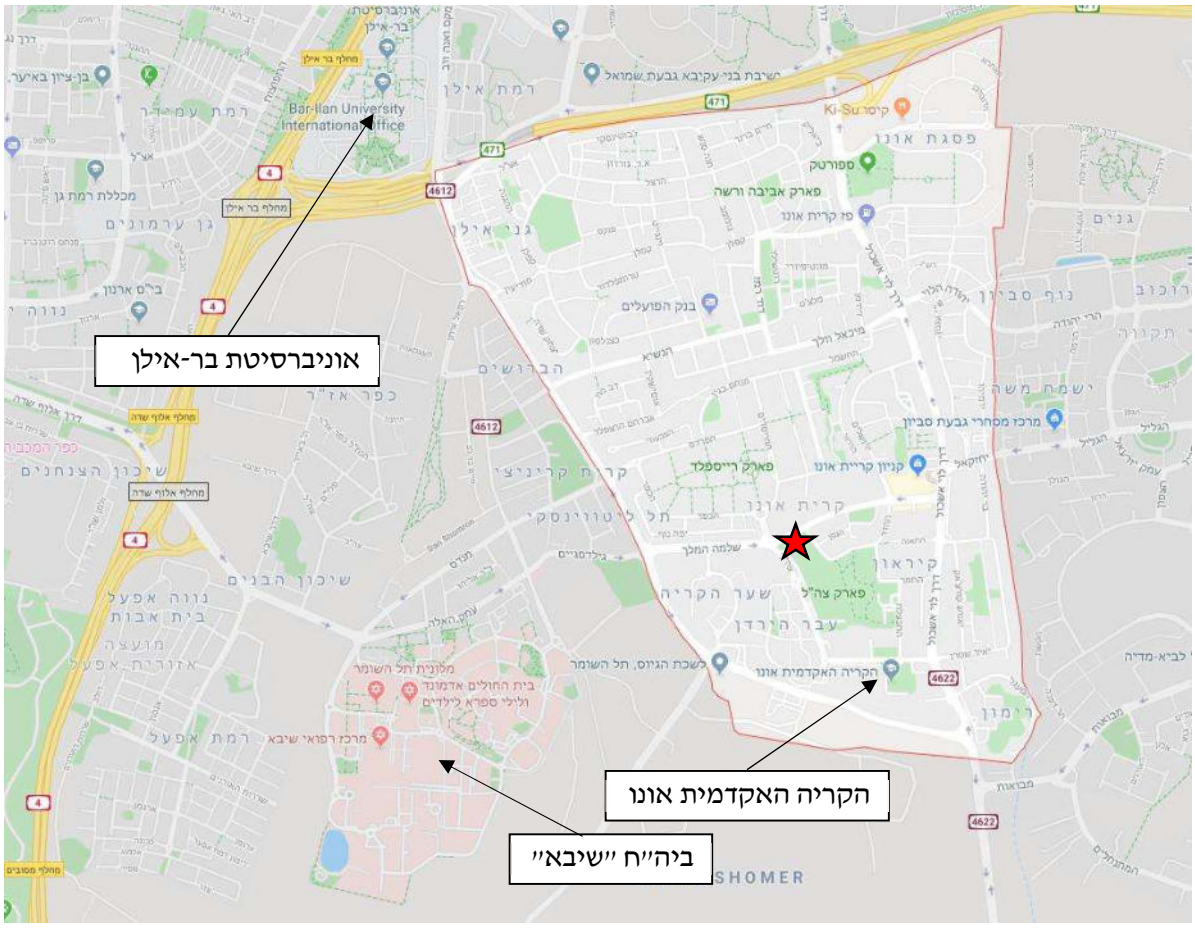


הנכס מהווה את קומות 1-5 בבניין – מעונות הסטודנטים.

[4] מבנה המעונות כולל, בנוסף לחדרי מעונות הסטודנטים נשוא חוות הדעת, שטחי מסחר וחניון ציבורי.
יודגש כי שטחי המסחר והחניון הציבורי אינם מהווים חלק מחוות הדעת.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

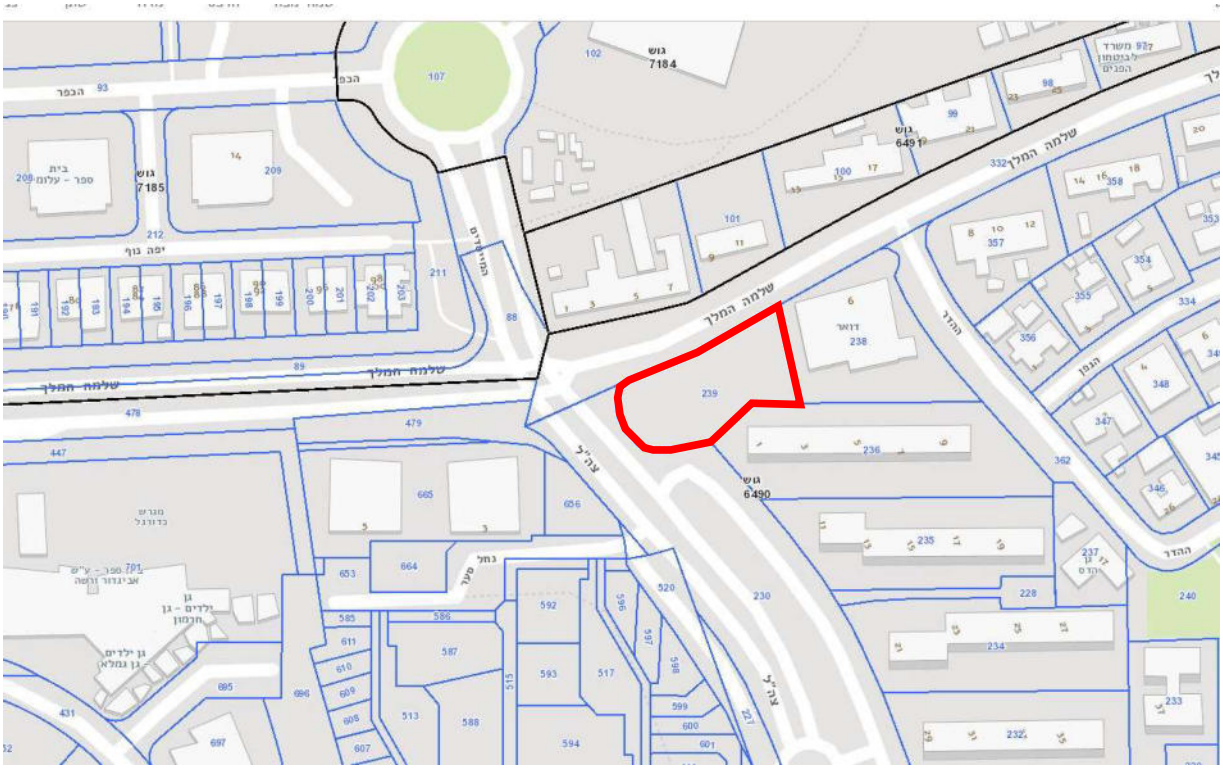
מפת הסביבה:



מיקום מקורב של הנכס שבנדון מסומן בכוכב אדום.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מפת גוש חלקה מאתר המפות הממשלתי:



חלקה מספר 239, עליה בנוי הנכס שבנדון מסומנת באדום.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תצלום אוויר מאתר GIS של עיריית קריית אונו:



חלקה מספר 239, עליה בנוי הנכס שבנדון מסומנת באדום.

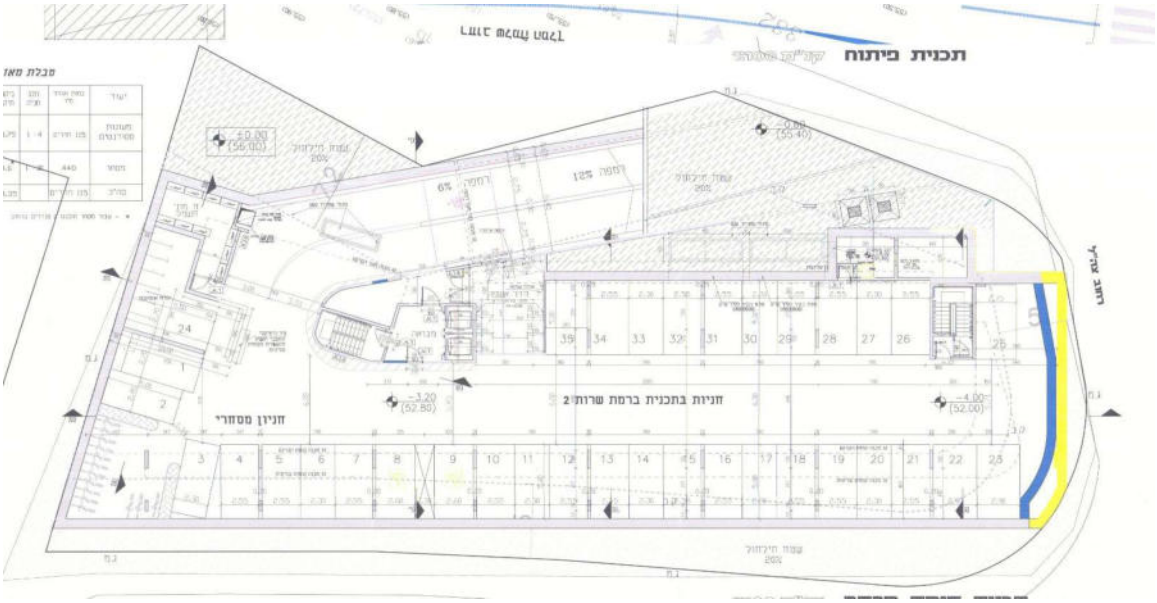
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>תיאור הנכס נשוא חוות הדעת</u>

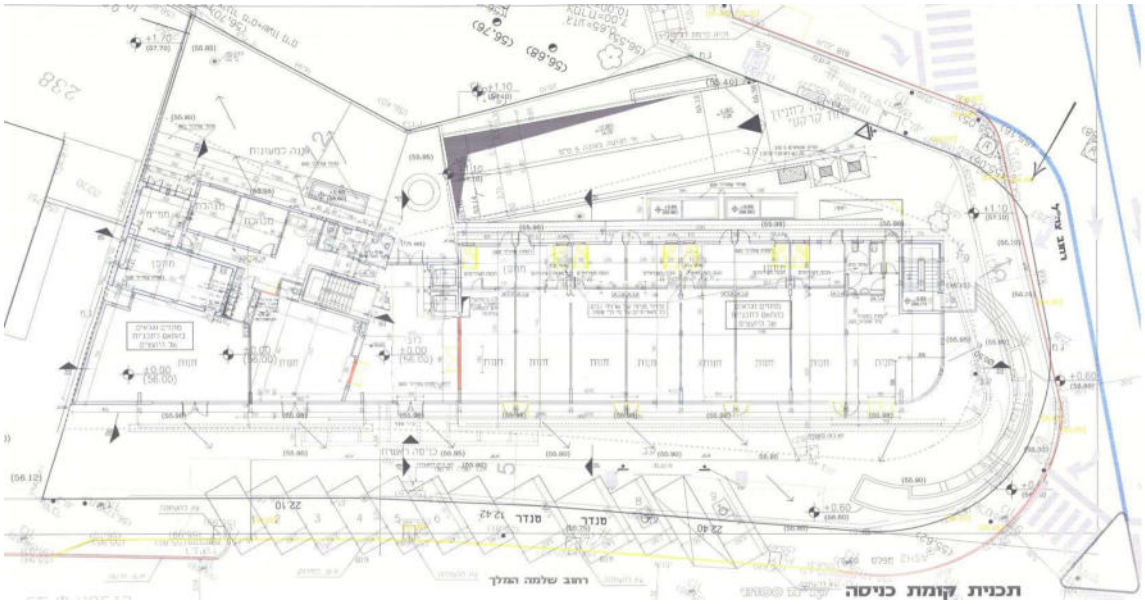
הנכס נשוא חוות הדעת מהווה מבנה מעונות סטודנטים פעיל בן 5 קומות מעל קומת קרקע למסחר (**קומת המסחר <u>אינה מהווה חלק מחוות הדעת</u>**) ומעל קומת מרתף חניה (**מרתף החניה <u>אינו מהווה חלק מחוות הדעת</u>**) הכולל 69 יחידות דיור.

<u>תיאור המבנה</u>:

קומת מרתף – מרתף חניה הכולל 35 מקומות חניה וחניית אופניים:



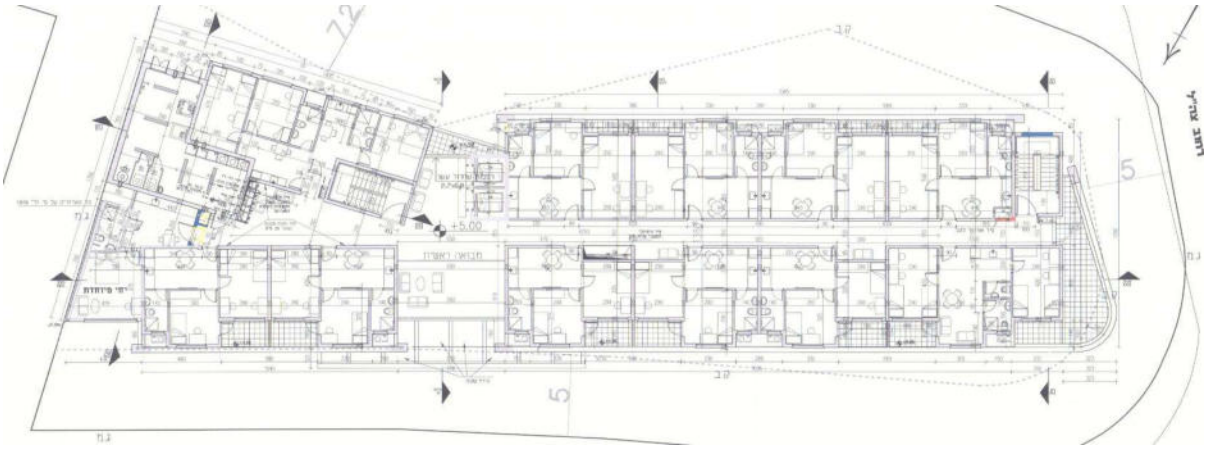
קומת קרקע – קומת כניסה הכוללת שטחי מסחר, חדרי מנהלה, מחסנים ולובי מבנה מעונות סטודנטים:



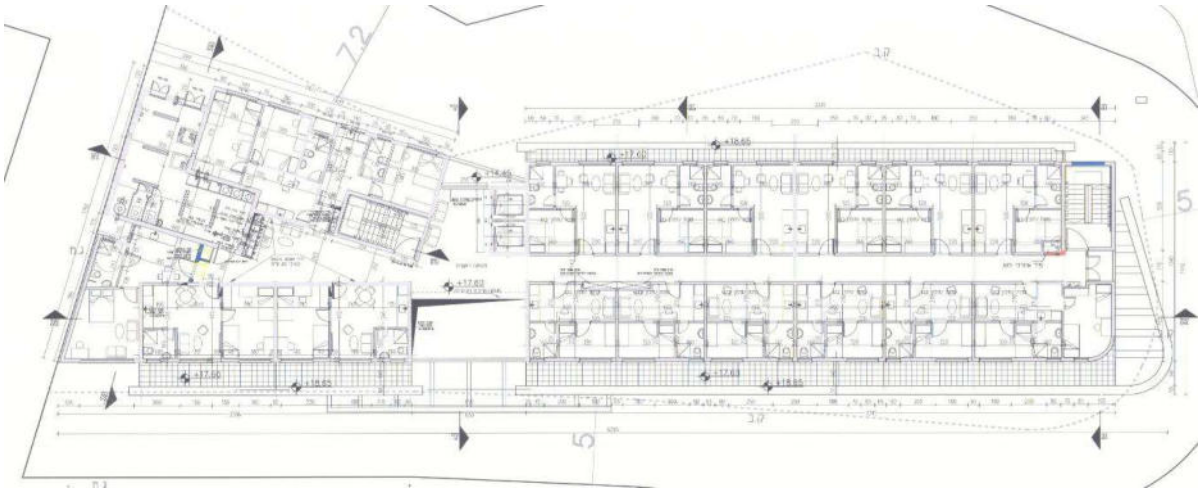
בחזית הבניין הפונה לרחוב שלמה המלך קיימים 12 מקומות חניה.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

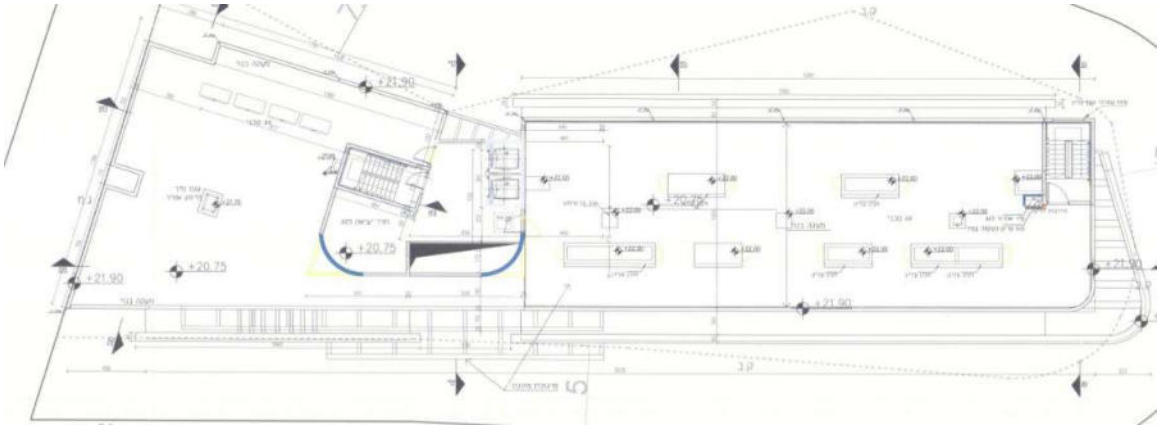
קומות 1-4 – 13 יחידות מגורי סטודנטים + מבואה ראשית + מרחב מוגן קומתי בכל קומה (סה"כ 52 יחידות מגורי סטודנטים):



קומה 5 – 17 יחידות מגורים סטודנטים + מבואה ראשית + מרחב מוגן קומתי:



קומת גג – חדר יציאה לגג + גג טכני:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>תיאור הנכס, נכון ליום הביקור:</u>

הבניין נשוא חוות הדעת מאוכלס בחלק המגורים בקומות 1-6 וקומת הקרקע וכן ברוב שטחי המסחר (חלק המסחר <u>אינו מהווה חלק מחוות הדעת</u>).

<u>להלן תמונות הבניין נשוא חוות הדעת</u>:

קומת החניה (לא מהווה חלק מחוות הדעת):



<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מבואת הכניסה למעונות הסטודנטים:

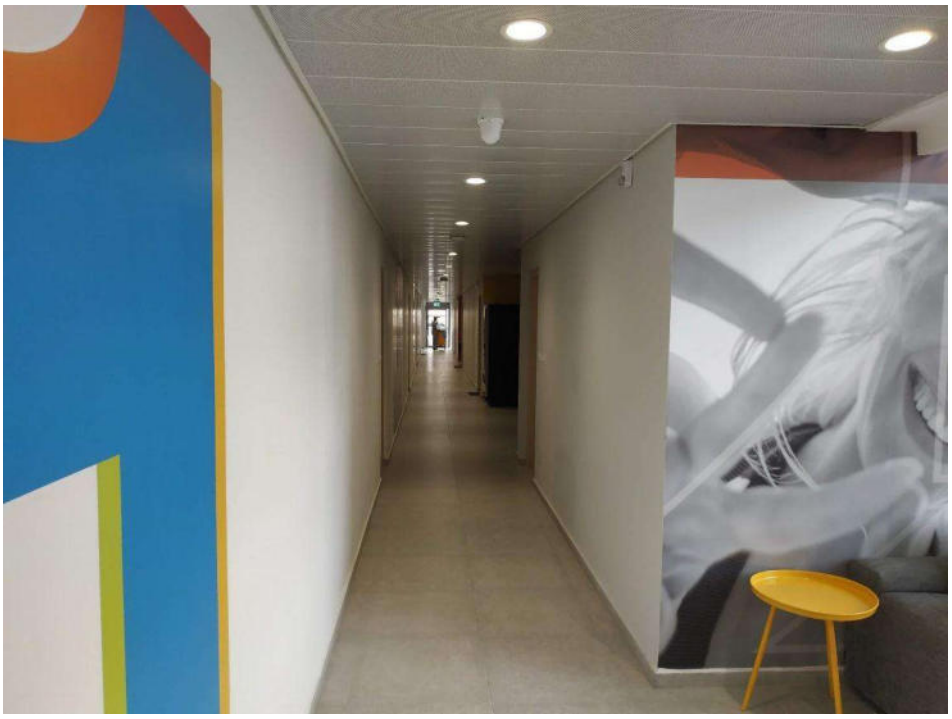


לובי קומתי:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

קומת מגורים:



ממ"ק בקומה 2 – משמש כחדר כושר:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

יחידה לדוגמה:



גג הבניין – משמש למערכות טכניות:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>תיאור מעונות הסטודנטים</u>:

כניסה ומבואות:

מבואת הכניסה לבניין ומבואות כל קומה מרוהטים ומעוצבים כולל פינות ישיבה ושולחנות.

חדרים מוגנים קומתיים:

חדרי הממ"ק כוללים חדר כביסה, חדר כושר וחדר לימוד הכולל שולחנות לימוד ומכונת צילום.

חדרי המגורים:

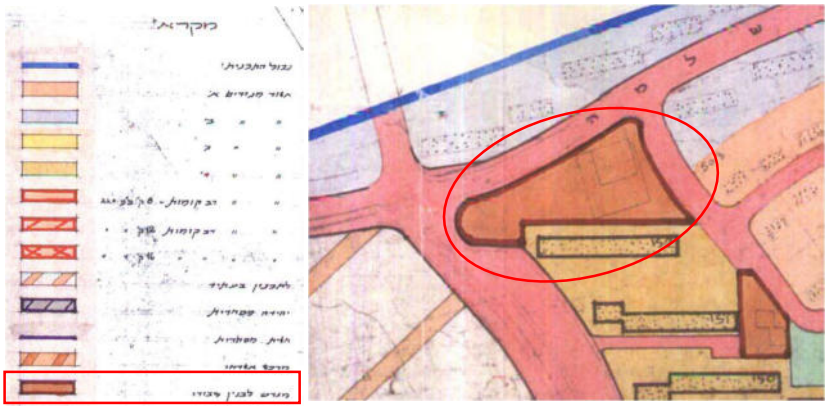
חדרי המגורים מרוהטים ומאובזרים באופן מלא. אבזור החדר כולל בין היתר: מערכת מיזוג אוויר, מיטות, שולחנות כתיבה, כסאות, ארונות בגדים, מסכי טלוויזיה, כלי ניקוי, מקרר, כיריים חשמליים, מיקרוגל, מראה, ארון מטבח, שולחן מטבח וכסאות, ארון אמבטיה ווילון מקלחת.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הרקע התכנוני

א. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר תממ/66א** אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 19/04/1971 בילקוט פרסומים מספר 1714 סווגו המקרקעין שבנדון בייעוד "**מגרש לבניין ציבורי**".

החלק הרלוונטי מתשריט התכנית:



ב. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר קא/412** אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 30/01/2012 בילקוט פרסומים מספר 6369 נקבעו, בין היתר, תנאים לבניה ושימושים בשטחים ציבוריים פתוחים בכל תחום קריית אונו כדלקמן:

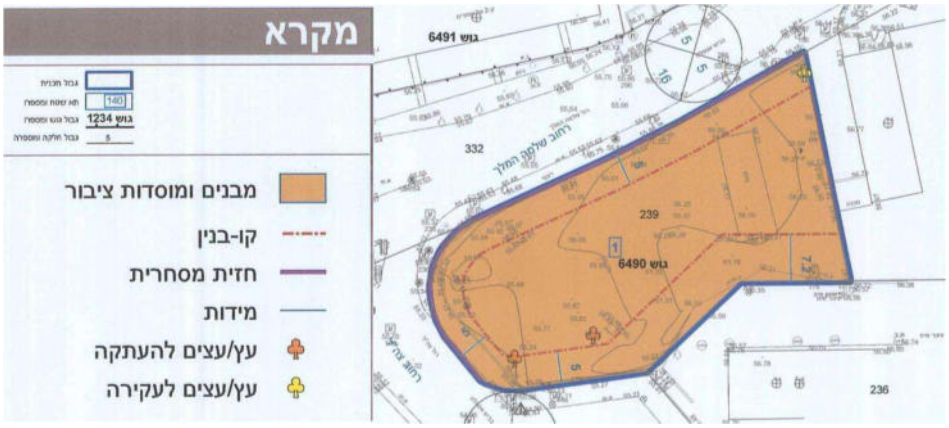
הוראות – שטח לבנייני ציבור:

- השימושים המותרים – בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
- השטח העיקרי הכולל המותר לבניה מעל מפלס הכניסה לא יעלה על 150%.
- בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת 3 קומות מרתפי חניה ובלבד שיישמר 20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר עילי.
- קווי בניין לכיוון שצ"פ ושב"צ יהיו 0, לדרכים עפ"י הרוזטה ולמגרשים פרטיים גובלים עפ"י התכנית התקפה.
- גובה הבניין לא יעלה על 20 מ'.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ג. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 508-0157297 (קא/431)** אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 24/09/2015 בילקוט פרסומים מספר 7118 סווגה החלקה שבנדון כמגרש מספר 1 בייעוד **"מבנים ומוסדות ציבור"** כדלקמן:

<u>תשריט התכנית</u>:



<u>מטרת התכנית</u>:

1. יותרו שימושים מסחריים נלווים בקומת הקרקע.
2. היקף שטחי המסחר לא יעלה על 440 מ"ר מתוך השטחים העיקריים המותרים.
3. תוספת 2 קומות, שטחים עיקריים ושטחי שירות.

<u>מבנים ומוסדות ציבור – שימושים</u>:

השימושים במגרש הציבורי יהיו למעונות סטודנטים או לדיור מוגן או לשימושי חינוך, תרבות וקהילה, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.

המגורים ישמשו למעונות סטודנטים עבור סטודנטים שרשומים במוסדות להשכלה גבוהה ובתקופת לימודיהם (לרבות לבני הזוג וילדיהם) וככל שייקבע בעתיד שימוש של דיור מוגן, ייקבעו הוראות שיבטיחו את שטחי הציבור הנדרשים לטובת דיירי המתחם וייקבע כי דיירי המבנה יהיו כהגדרתם בחוק הדיור המוגן.

יותר מסחר בקומת הקרקע מהסוג הנלווה לשימוש העיקרי הקיים באותה עת בבניין, לטובת דיירי הבניין והסביבה.

<u>הוראות</u>:

- על הגג יותר חדר יציאה אחד אשר יהווה שטח ציבורי משותף בבניין וישמש את כלל משתמשי המבנה.
- תכסית הקרקע לא תעלה על 70%.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

תא שטח	ייעוד	שימוש	גודל מגרש במ"ר	שטחי בנייה במ"ר			מספר יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת במטרים	מספר קומות		קו בניין במטרים			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צדדי ימני	צדדי שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שירות	שירות								
1	מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד	1,840	2,872	1,308	1,472 (1)	96 (3)	26	6 (4)	1 (5)	5 (6)	0 (7)	7.2	5
		מסחר		440 (8)	150	590	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

(1) יותרו שטחים וקומות מרתף נוספים מתחת למפלס הכניסה בתכסית של עד 80% משטח המגרש בהתאם לתכנית קא/412

(3) השימוש דיור מיוחד מתייחס למעונות הסטודנטים. ניתן להמיר שטח עיקרי לשימוש חינוך, תרבות וקהילה או לשימוש דיור מוגן עד 96 יח"ד

(4) 5 קומות מעל קומת מסחר + יציאה לגג וחדרים טכניים

(5) תוספת קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה לא תהווה שינוי לתכנית זו.

(6) מערב

(7) מזרח

(8) שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>רישוי</u>

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 3243** אשר ניתן בתאריך 30/07/2013 הותר כדלקמן:

גוש	:	6490
חלקה	:	239
בעל ההיתר	:	עיריית קריית אונו
בעל הנכס	:	עיריית קריית אונו

<u>מהות ההיתר</u>:

מעונות סטודנטים במגרש ציבורי הכוללים קומת מרתף לחניה, קומת קרקע, 3 קומות וקומת טכנית סה"כ 72 חדרים ב- 39 יח"ד.

ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 3679** אשר ניתן בתאריך 20/08/2017 הותר כדלקמן:

גוש	:	6490
חלקה	:	239
בעל ההיתר	:	אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ
בעל הנכס	:	עיריית קריית אונו

<u>מהות ההיתר</u>:

מעונות סטודנטים במגרש ציבורי הכוללים – תוספת 2 קומות וסה"כ:

מרתף חניה, קומת קרקע, 5 קומות וקומה טכנית.

תוספת 43 חדרים, סה"כ 115 חדרים ב- 69 יח"ד.

ג. בהתאם **להיתר שינויים מספר 3891** אשר ניתן בתאריך 30/06/2019 הותר כדלקמן:

גוש	:	6490
חלקה	:	239

<u>מהות ההיתר</u>:

תכנית שינויים מהיתר מספר 3679 עבור מבנה למעונות סטודנטים ללא תוספת שטחים הכוללת שינוי קיר דיפון במרתף חניה ללא שינוי במספר החניות, שינויים בחזיתות, תוספת פיר לגג, שינוי חדר יציאה על הגג וביטול פרגולה בגג.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>טבלת השטחים מתכנית ההיתר</u>:

השימוש – מגורים – קיים	השימוש – מגורים – מוצע	השימוש – מסחר – קיים	השימוש – מסחר – מוצע	סה"כ מ"ר	% משטח המגרש**	הקומה והמפלס בבנין	בטחון ובטיחות קיים	בטחון ובטיחות מוצע	מתקנים מערכות טכניות קיים	מתקנים מערכות טכניות מוצע	אחסנה מגורים קיים	אחסנה מסחר קיים	חניה קיים	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	מעברים לכלל הציבור קיים	מעברים לכלל הציבור מוצע	גזוזטרות קיים	הורדה חיצונית קיים	הורדה חיצונית מוצע	חלקי השרות סה"כ מ"ר	% משטח המגרש	סה"כ הבנין מ"ר	סה"כ הבנין %	ג. מרוצף קיים	ג. מרוצף מוצע	ג. מרוצף סה"כ מ"ר	גזוזטרות קיים	גזוזטרות מוצע	גזוזטרות סה"כ מ"ר	מצללות קיים	מצללות מוצע	מצללות סה"כ מ"ר
						מרתף חניה			79.33				1223.45	46.31					-70.46	-189.00	1089.63		1089.63										
440.01		440.01		440.01		קומת כניסה	15.78		3.86		(86.67)	117.11		116.69							253.44		693.45										
520.57				520.57		קומה א'	47.36							81.90		93.19		55.64			278.09		798.66		11.60		11.60				31.39		31.39
521.27				521.27		קומה ב'	47.36							58.12		93.19		43.81			242.48		763.75		11.83		11.83						
520.56				520.56		קומה ג'	47.36							81.90		93.19		34.25			256.70		777.26		16.52		16.52						
521.27				521.27		קומה ד'	47.36							58.12		93.19		18.54			217.21		738.48			37.10	37.10						
478.76				478.76		קומה ה'	47.36							145.87							193.23		671.99			112.60	112.60				20.31		20.31
55.17	-2.34			52.83		קומת הגג																	52.83			364.84	364.84				74.10	-35.42	38.68
3057.61	-2.34	440.01		3055.27		סה"כ הבנין	252.58		83.19		(86.67)	117.11	1223.45	588.91		372.76		152.24	-70.46	-189.00	2530.78		5586.05		39.95	514.54	554.49				105.49	20.31	125.80
3057.61	-2.34	440.01		3055.27		מעל הקרקע	252.58		3.86		(86.67)	117.11		542.60		372.76		152.24			1441.15		4496.42		39.95						105.49	20.31	125.80
						מתחת הקרקע			79.33				1223.45	46.31					-70.46	-189.00	1089.63		1089.63										

ד. למבנה ניתנה תעודת גמר כדלקמן :

בהתאם **לטופס אכלוס** למבנה אשר הוקם עפ"י היתר בניה מספר 3891 עולה כי הבניה שלגביה מבוקשת תעודת הגמר בוצעה בהתאם למפרט ולנספחים שאושרו ומולאו כל התנאים בהיתר.

<u>הערת הח"מ</u>:

המבנה הקיים בנוי בהיתר, המצב בשטח תואם את ההיתר ולא נצפו חריגות בניה.

יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

<u>הזכויות בנכס</u>

א. בהתאם **להעתק רישום מפנקס הזכויות**[5] אשר הופק בתאריך 11/06/2020 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	6490
חלקה	:	239
שטח	:	1,840 מ"ר
בעלויות	:	עיריית קריית אונו – בשלמות.
הערות	:	הערה על הפקדת תכנית מפורטת תממ/81[6]

ב. בהתאם **לחוזה חכירה** אשר נחתם בתאריך 26/12/2016 בין **עיריית קריית אונו** (להלן: "**העירייה**") לבין **החברה לפיתוח קריית אונו בע"מ** (להלן: "**החברה**") לבין **אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ** (להלן: "**המפעיל**") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

<u>מבוא</u>:

- העירייה רשומה כבעלים של חלקה 239 בגוש 6490 (להלן: "**המקרקעין**").
- העירייה פרסמה מכרז פומבי מספר 33/2016, חכירה של מקרקעין – פרויקט הכולל מעונות סטודנטים, שטח מסחרי וחניון ציבורי על המקרקעין.
- הצעת המפעיל נמצאה מתאימה והעירייה החליטה להתקשר עם המפעיל.

<u>הגדרות בהסכם</u>:

"**התב"ע**" – תכנית בניין עיר מספר 508-0157297.

"**הפרויקט**" – הפרויקט הכולל מעונות סטודנטים, שטח מסחרי וחניון ציבורי.

"**מעונות הסטודנטים**" – 69 יחידות מגורים המיועדות למעונות סטודנטים והכולל לרבות לובי הכניסה למעונות הסטודנטים ולרבות כל החלקים, המתקנים, והציוד שייבנו ו/או יחוברו אליהם חיבור של קבע ולרבות כל מתקן או ציוד שיתווספו בתקופת החוזה.

"**השטח המסחרי של העירייה**" – בהתאם להצעת המפעיל במכרז, כל השטח המסחרי בקומת הקרקע של הפרויקט.

"**החניון הציבורי**" – חניון בשטח של 1,380 מ"ר בתוספת שטחי שירות.

---

[5] פלט מידע זה הינו נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית תשס"א – 2001.

[6] מדובר על תכנית ישנה משנת 1968 אשר שונתה ע"י תכניות מאוחרות יותר.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מהות ההתקשרות:

העירייה תעמיד לרשות המפעיל את המקרקעין לשם הקמה של הפרויקט. עם השלמת בניית הפרויקט וקבלת אישור אכלוס לפרויקט, ימסור המפעיל לעירייה את השטח המסחרי ואת החניון הציבורי.
בתמורה להקמת הפרויקט, למסירת השטח המסחרי של העירייה לעירייה ובתמורה להקמת החניון הציבורי ומסירתו לעירייה, יהיה המפעיל זכאי לקבלת זכות חכירה ביחס לחלק המקרקעין המהווה את מעונות הסטודנטים ואת השטח המסחרי של המפעיל, וביחס להם בלבד.
לצורך מילוי התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה, לתחזוקת והפעלת מעונות הסטודנטים, מתחייב המפעיל להפעיל חברת אחזקה שתנהל ותבצע את תחזוקת מעונות הסטודנטים.
המפעיל יישא בכל העלויות וההוצאות הכרוכות בהוצאת היתר בניה והקמת של הפרויקט וכן הפעלה תחזוקה של מעונות הסטודנטים במשך כל תקופת החוזה.
המפעיל מתחייב לתקופת בדק של 24 חודשים ביחס לכלל הפרויקט, וזאת החל ממועד מתן תעודת השלמה לפרויקט.

הפעלת מעונות הסטודנטים ותחזוקתם:

- המפעיל לא יהיה רשאי להתחיל בהפעלת מעונות הסטודנטים ללא תעודת השלמה.
- המפעיל מתחייב להפעיל, לתחזק ולנהל את מעונות הסטודנטים באופן מקצועי, ברמה גבוהה, ובאופן שאינו נחות מהמקובל במעונות הסטודנטים "ברושים" הפועלים באוניברסיטת ת"א או במעונות הסטודנטים "כפר הסטודנטים" באוניברסיטת ירושלים.
- מפרט המתקנים והציוד (מקרר, מיטה, מזרון, שולחן, ארונות וכיו"ב) בכל חדר מעונות לא ייפחת מהמפרט הקיים במעונות "ברושים" או במעונות "כפר הסטודנטים".
- המפעיל ישכיר בשכירות משנה בלבד את החדרים לסטודנטים הלומדים באחד ממוסדות הלימוד האקדמיים המוכרים ע"י המל"ג.
- תקופת השכירות לא תעלה על שנה אחת, ובכל מקרה חל איסור על המפעיל להשכיר חדר במעונות לסטודנט כלשהו לתקופה מצטברת העולה על 5 שנים.
- המפעיל ייגבה מהסטודנטים דמי שכירות מרביים בהתאם למפורט להלן:
  - בדירה סטנדרטית, קומות 1-4, המחיר לא יעלה על 90% מהמחיר ליחידה דומה במעונות ברושים – דירת 2 חדרים לשני שותפים (המחיר לדייר) לסטודנט לחודש.
  - בדירת סטודיו בקומת הגג, עד 2,800 ₪ לחודש.
  - בדירות זוגיות, בקומת הגג, עד 3,700 ₪ לסטודנט לחודש.
  - דמי השכירות לעיל כוללים מע"מ ודמי ניהול, והמפעיל לא יהיה רשאי לגבות מהסטודנטים תשלומים כלשהם לעניין ניהול ו/או אחזקה ו/או תשלומים וכיו"ב.
  - הסטודנטים יישאו בתשלומי ארנונה, מים וביוב, חשמל וטלפון.
  - המפעיל יהיה רשאי לעדכן, אחת לשנה את דמי השכירות בהתאם לעליית המדד.
- המפעיל מתחייב לתת עדיפות לסטודנטים תושבי קריית אונו ולהציע 20% מהחדרים לסטודנטים תושבי קריית אונו בלבד. בנוסף, יהיו הסטודנטים תושבי קריית אונו זכאים להנחה בשיעור של 10% לפחות לעומת דמי השכירות שישולמו ע"י סטודנטים אחרים בגין אותה יח"ד.
- המפעיל מתחייב לדאוג להפעלה ולאחזקה תקינה, יעילה ונאותה של מעונות הסטודנטים על כל חלקיהם, מתקניהם והציוד שבהם.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- המפעיל מתחייב לבצע על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, את כל עבודות התחזוקה, ללא יוצא מן הכלל של מעונות הסטודנטים, לרבות ניקיון, גינון, שמירה, טיפוח, אחזקה, תיקונים, שיפוצים, חידוש והחלפת מתקנים ומערכות, כך שאלה יוחזקו, כל העת, בצורה תקינה.
- המפעיל יישא במשך כל תקופת החוזה בכל הוצאות האחזקה השוטפות, השיפוצים, חידוש מערכות ו/או החלפה וכיו"ב, הדרושות לתחזוקתם התקינה והנאותה של מעונות הסטודנטים.

<u>איסור תוספות בניה ושינויים</u>:

המפעיל לא יהיה רשאי, במשך כל תקופת החוזה, להקים ו/או להוסיף, מבנים קבועים או זמניים על המקרקעין, מעבר לפרויקט שיוקם עפ"י היתר הבניה שיינתן לפרויקט, אלא באישור, מראש ובכתב, של מורשי החתימה של העירייה.

חל איסור מוחלט על הצבת אנטנות סלולריות בפרויקט, בין על גג המבנה ובין במקום אחר.

<u>איסור העברה, המחאה ושעבוד זכויות</u>:

הזכויות הניתנות למפעיל עפ"י חוזה זה ניתנות לו אישית בלבד, ואסור למפעיל להעביר את זכויותיו עפ"י חוזה זה, כולן או חלקן, בכל צורה שהיא, בין במישרין, ובין בעקיפין, לצד ג' כלשהו, **אלא באישור מועצת העיר, ברוב חבריה, ובאישור משרד הפנים**.

העברה של מעל 50% מהשליטה במפעיל או העברת הזכויות לקבלת למעלה מ- 50% מהרווחים של המפעיל, שלא באישור מועצת העיר ואישור שר הפנים, תיחשב כהעברה המנוגדת לקבוע לעיל.

המפעיל מתחייב שלא למכור ו/או לשעבד ו/או להמחות ו/או להסב, במישרין או בעקיפין את זכויותיו והתחייבויותיו עפ"י חוזה זה בתמורה או שלא בתמורה, בבת אחת או במספר התקשרויות, אלא באישור, מראש ובכתב, של מורשי החתימה של העירייה.

המפעיל אינו רשאי לשעבד את המקרקעין ו/או את מעונות הסטודנטים ו/או לרשום הערה כלשהי בלשכת רישום המקרקעין בגין העסקה.

העירייה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה ו/או חובותיה עפ"י חוזה זה לצד ג', לפי שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שלא ייפגעו זכויות המפעיל.

<u>תקופת החוזה וסיומה</u>:

חוזה זה יהיה בתוקף לתקופה של 49 שנים, ממועד חתימת חוזה זה[7].

בתום תקופת החוזה או סיום ההתקשרות, יפנה המפעיל את מעונות הסטודנטים ויחזירם לרשות ולחזקת העירייה, כשהם פנויים מכל אדם וחופשיים מכל זכות של צד ג' כלשהו, ללא כל תמורה ו/או תשלום ו/או פיצוי כלשהם, כשהם במצב תקין וראוי לשימוש מידי.

מעונות הסטודנטים יימסו לעירייה כשהם כוללים את כל המחובר חיבור של קבע ובכלל זה מעליות, מערכות אש, מערכות אוורור, קירור וחימום, מזגנים, מערכות תקשורת וכיו"ב.

[7] מועד חתימת החוזה – 26/12/2016 ולפיכך, תוקף החוזה הינו עד לתאריך 25/12/2065.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ג. בפני הח"מ הוצגו כלל **חוזי האירוח** אשר נחתמו עם סטודנטים בחודשים יולי 2019 עד ספטמבר 2020.

להלן סיכום חוזי האירוח ושיעורי התפוסה:

מספר יחידות דיור : 69

מספר המיטות שהושכרו : 109

משקף שיעור תפוסה : 89.3%[8]

המיטות המסומנות בצבע אדום הושכרו לתושבי קריית אונו בהנחה של 10%.

המיטות המסומנות בצבע צהוב טרם הושכרו.

קומה	מספר סידורי	חדר	שטח במ"ר	מספר מיטות	מספר חדרים	תאריך התחלה	דמי שכירות כולל מע"מ	דמי שכירות בפועל/ צפויים כולל מע"מ
1	1	1	42	2	3	01/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	2					01/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	3	2	43	2	3	01/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	4					01/11/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	5	3	43	2	3	01/07/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	6					01/10/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	7	4	43	2	3	01/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	8					01/10/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	9	5	24	1	2	01/07/2019	₪ 2,000	₪ 2,000
	10	6	40	3	3	01/09/2020	₪ 1,800	₪ 1,800
	11					פנוי	₪ 0	₪ 2,300
	12	7	35	1	2	01/08/2019	₪ 2,000	₪ 2,000
	13	8	40	2	3	01/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	14					01/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	15	9	40	2	3	16/06/2020	₪ 2,100	₪ 2,300
	16					פנוי	₪ 0	₪ 2,300
	17	10	38	2	3	01/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	18					01/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	19	11	38	2	3	01/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	20					01/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	21	12	38	2	3	01/09/2020	₪ 1,800	₪ 2,300
	22					01/09/2020	₪ 1,800	₪ 2,300
	23	13	54	2	3	23/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	24					04/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300

[8] יצוין כי במהלך שנת 2020 בוטלו מספר רב של חוזי שכירות וזאת משום שמדובר בשנה חריגה בה מתרחשת מגיפה עולמית (covid-19). החברה ממשיכה בשיווק יתרת המיטות שטרם הושכרו ושיעור התפוסה הנמוך צפוי לגדול.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

קומה	מספר סידורי	חדר	שטח במ"ר	מספר מיטות	מספר חדרים	תאריך התחלה	דמי שכירות כולל מע"מ	דמי שכירות בפועל/ צפויים כולל מע"מ
2	25	14	42	2	3	01/09/2020	₪ 1,800	₪ 1,800
	26					16/06/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	27	15	42	2	3	01/10/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	28					01/03/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	29	16	42	2	3	01/10/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	30					01/11/2019	₪ 2,070	₪ 2,300
	31	17	42	2	3	01/11/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	32					01/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	33	18	24	1	2	01/07/2019	₪ 2,000	₪ 2,000
	34	19	40	3	3	01/11/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	35					01/03/2020	₪ 1,800	₪ 1,800
	36	20	35	1	2	04/11/2019	₪ 3,500	₪ 3,500
	37	21	40	2	3	01/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	38					01/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	39	22	40	2	3	01/09/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	40					01/08/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	41	23	38	2	3	01/09/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	42					01/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	43	24	38	2	3	02/06/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	44					03/06/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	45	25	38	2	3	15/07/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	46					15/07/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	47	26	54	2	3	16/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	48					01/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
3	49	27	42	2	3	01/04/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	50					פנוי	₪ 0	₪ 1,800
	51	28	41	2	3	01/08/2020	₪ 1,800	₪ 1,800
	52					01/07/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	53	29	43	2	3	פנוי	₪ 0	₪ 1,800
	54					פנוי	₪ 0	₪ 2,300
	55	30	43	2	3	19/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	56					פנוי	₪ 0	₪ 1,800
	57	31	24	1	2	01/12/2019	₪ 2,000	₪ 2,000
	58	32	40	3	3	01/11/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	59					פנוי	₪ 0	₪ 1,800
	60					פנוי	₪ 0	₪ 1,800
	61	33	35	1	2	01/08/2019	₪ 3,500	₪ 3,500
	62	34	40	2	3	01/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	63					01/03/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	64	35	40	2	3	01/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	65					01/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	66	36	38	2	3	01/09/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	67					01/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	68	37	38	2	3	02/03/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	69					02/03/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	70	38	38	2	3	01/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	71					01/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	72	39	54	2	3	27/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	73					03/05/2020	₪ 2,300	₪ 2,300

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

קומה	מספר סידורי	חדר	שטח במ"ר	מספר מיטות	מספר חדרים	תאריך התחלה	דמי שכירות כולל מע"מ	דמי שכירות בפועל/ צפויים כולל מע"מ
4	74	40	42	2	3	01/11/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	75					01/07/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	76	41	42	2	3	01/11/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	77					01/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	78	42	42	2	3	01/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	79					פנוי	₪ 0	₪ 1,800
	80	43	42	2	3	01/08/2020	₪ 1,800	₪ 1,800
	81					01/03/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	82	44	24	1	2	01/07/2019	₪ 2,000	₪ 2,000
	83	45	39	3	3	01/11/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	84					פנוי	₪ 0	₪ 1,800
	85					01/11/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	86	46	35	1	2	01/10/2019	₪ 3,500	₪ 3,500
	87	47	40	2	3	01/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	88					01/10/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	89	48	42	2	3	01/07/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	90					01/09/2019	₪ 1,800	₪ 1,800
	91	49	38	2	3	01/08/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	92					01/08/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	93	50	38	2	3	01/06/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	94					01/09/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
	95	51	38	2	3	01/09/2020	₪ 1,800	₪ 1,800
	96					01/09/2020	₪ 1,800	₪ 1,800
	97	52	54	2	3	01/11/2019	₪ 2,300	₪ 2,300
	98					פנוי	₪ 0	₪ 2,300
5	99	53	26	1	2	01/06/2020	₪ 2,450	₪ 2,450
	100	54	26	1	2	01/08/2019	₪ 2,490	₪ 2,490
	101	55	26	1	2	01/07/2019	₪ 2,490	₪ 2,490
	102	56	26	1	2	01/08/2019	₪ 2,490	₪ 2,490
	103	57	26	1	2	01/07/2020	₪ 2,450	₪ 2,450
	104	58	27	1	2	01/07/2019	₪ 2,241	₪ 2,490
	105	59	34	1	2	01/07/2019	₪ 2,000	₪ 2,000
	106	60	54	3	3	01/11/2019	₪ 2,800	₪ 2,800
	107					01/11/2019	₪ 2,800	₪ 2,800
	108					פנוי	₪ 0	₪ 0
	109	61	36	1	2	01/07/2020	₪ 3,465	₪ 3,465
	110	62	25	2	2	01/07/2020	₪ 3,500	₪ 3,500
	111							₪ 0
	112	63	25	2	2	01/07/2019	₪ 3,500	₪ 3,500
	113							₪ 0
	114	64	23	1	2	01/07/2019	₪ 2,490	₪ 2,490
	115	65	23	1	2	01/07/2019	₪ 2,490	₪ 2,490
	116	66	23	1	2	01/10/2019	₪ 2,490	₪ 2,490
	117	67	23	1	2	01/07/2019	₪ 2,490	₪ 2,490
	118	68	23	1	2	01/07/2019	₪ 2,241	₪ 2,490
	119	69	38	1	2	01/09/2020	₪ 1,800	₪ 1,800
						01/09/2020	₪ 2,300	₪ 2,300
סה"כ דמי שכירות חודשיים עפ"י חוזים בתוקף כולל מע"מ							₪ 238,247	-
סה"כ דמי שכירות חודשיים צפויים במצב של תפוסה מלאה כולל מע"מ							-	₪ 259,675

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

סיכום:

דמי השכירות החודשיים כולל מע"מ, עפ"י חוזים שנחתמו	238,247 ₪
דמי השכירות השנתיים כולל מע"מ, עפ"י חוזים שנחתמו	2,858,964 ₪

דמי השכירות החודשיים הצפויים כולל מע"מ, במצב של תפוסה מלאה	259,750 ₪
דמי השכירות השנתיים הצפויים כולל מע"מ, במצב של תפוסה מלאה	3,117,000 ₪

דמי השכירות השנתיים הצפויים **כולל מע"מ**, במצב של **97% תפוסה** (במעוגל)	3,023,000 ₪

דמי השכירות, עפ"י חוזי השכירות, כוללים דמי ניהול ואחזקה ואינם כוללים תשלומי ארנונה, מים וביוב, חשמל וטלפון.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>גישות השומה:</u>

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>גורמים ושיקולים באומדן השווי</u>

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- התבקשנו לאמוד את שווי השוק של זכויות חברת "**אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ**" בנכס בכפוף למצב המשפטי, התכנוני והפיזי הקיים – "AS IS" **(להלן "הנכס")** בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון.
- הנתון כי למבנה ניתן היתר אכלוס בתאריך 30/06/2019.
- הנתון כי הזכויות המוערכות בנכס הינן זכויות לחכירה המסתיימת בתאריך 25/12/2065, ולפיכך תקופת ההכנסות שנלקחה בחשבון הינה 45 שנים.
- הנתון כי הנכס שבנדון מהווה חלק מפרויקט הכולל מעונות סטודנטים, שטחי מסחר וחניה ציבורית כאשר זכויות חברת אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ הינן **<u>לשטח מעונות הסטודנטים בלבד, ללא שטחי המסחר והחניון הציבורי</u>**.
- הנתון כי חברת אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ נדרשת להפעיל את מעונות הסטודנטים ולדאוג לניהול ואחזקת המבנה וכן לדאוג לתקינות למערכות המבנה והציוד בחדרי המעונות.
- באומדן שווי הנכס הובאה בחשבון גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה.
- הנתון כי מדובר בפרויקט המיועד לאוכלוסייה ייחודית של סטודנטים במוסדות המוכרים ע"י המל"ג ובשל כך, מאופיין בבנייה התואמת את המקובל באוכלוסייה זו.
- הנתון כי עפ"י תנאי החכירה, הנכס אינו כולל זכויות בנייה נוספות מעבר למפורט בחוות הדעת.
- הסביבה המאופיינת בבנייה רוויה הכוללת מספר רב של בנייני מגורים חדשים.
- הנתון כי אכלוס מבנה המעונות החל בחודש יולי 2019 וקיימים חוזי אירוח לגבי חלק של כ-מהמיטות במעונות נכון ליום הביקור בנכס. לאור הדרישה למעונות הובא בחשבון תפוסה של 97%.
- נלקח בחשבון שיעור היוון של 5.5% שהינו נמוך ביחס לנכסים מניבים אחרים, וזאת משום שהביקוש למעונות סטודנטים קשיח באופן יחסי.
- נלקח בחשבון כי דמי השכירות יעלו מדי שנה בשיעור של 1%.
- לא נלקחו בחשבון הכנסות בגין המכבסה וחדר הכושר.
- אומדן שווי הנכס הוערך כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול, או כל זכות צד ג' כלשהו, למעט זכויות העירייה ומגבלות חברת אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ, כפי שמובא בהסכם החכירה בין הצדדים.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תחשיב אומדן השווי

		משקף ל- 1 יח"ד	משקף ל- 1 דייר
דמי השכירות השנתיים הצפויים **כולל מע"מ**, במצב של **97% תפוסה** (במעוגל)	₪ 3,023,000	-	-
בניכוי עלויות אחזקה וניהול בשיעור של 5% מדמי השכירות לשנה	-₪ 151,150	-₪ 2,191	-₪ 1,270
בניכוי קרן לחידוש ציוד בסכום של ₪ 100 ליח"ד/ חודש	-₪ 82,800	-₪ 1,200	-₪ 696
סה"כ דמי שכירות שנתיים צפויים בניכוי עלות אחזקה וניהול ובניכוי קרן לחידוש ציוד **כולל מע"מ**	₪ 2,789,050	₪ 40,421	₪ 23,437
סה"כ שווי הנכס כולל מע"מ (דמי שכירות שנתיים צפויים בניכוי עלות אחזקה וניהול ובניכוי קרן לחידוש ציוד ובתוספת 1% לשנה בגין עליה צפויה בדמי השכירות **מהוונים ל- 45** שנים בשיעור היוון של 5.5% במצב של **97% תפוסה)**	₪ **56,192,000**	₪ 814,377	₪ 472,202
משקף שווי למ"ר נטו (עיקרי) כולל מע"מ	₪ **21,486**	**-**	**-**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מחירי מכירה של דירות חדשות בפרויקט פינוי בינוי ברחוב בר יהודה, קריית אונו – לבקרה בלבד:

הדירות בפרויקט נמכרו בהנחה לתושבי העיר.

תאור	תאריך מכירה	מספר חדרים	שטח נטו במ"ר	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר נטו כולל מע"מ
דירה	30/05/2019	3	76	₪ 1,692,000	₪ 22,263
דירה	16/08/2019	3	76	₪ 1,725,840	₪ 22,708
דירה	14/08/2018	3	76	₪ 1,692,000	₪ 22,263
דירה	05/08/2018	3	76	₪ 1,692,000	₪ 22,263
דירה	07/08/2018	3	76	₪ 1,692,000	₪ 22,263
דירה	30/10/2019	4	109	₪ 2,400,000	₪ 22,018
דירה	31/03/2019	4	109	₪ 2,567,000	₪ 23,550
דירה	25/03/2020	4	109	₪ 2,500,000	₪ 22,936
דירה	26/02/2020	4	109	₪ 2,520,000	₪ 23,119
דירה	06/01/2020	4	109	₪ 2,435,850	₪ 22,347
דירה	22/01/2020	4	109	₪ 2,520,000	₪ 23,119
דירה	27/03/2019	4	109	₪ 2,370,000	₪ 21,743
דירה	03/04/2019	4	109	₪ 2,575,000	₪ 23,624
דירה	08/09/2019	5	118	₪ 2,570,000	₪ 21,780
דירה	03/09/2019	5	118	₪ 2,570,000	₪ 21,780

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, מיקומו של הנכס (מעונות סטודנטים, רחוב שלמה המלך 2, קריית אונו) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי הנכס_סביב **56,192,000** ₪ **(חמישים וששה מיליון מאה תשעים ושניים אלף** ₪**) כולל / לא חייב מע"מ.**

הכל במצבו כגמור ובנוי, ריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד, בהתחשב במגבלות החכירה, כפי שמובאות בהסכם החכירה.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

ובאנו על החתום,

יהון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**גולן וקראט**
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**רוני כהן**
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**אורן שגיא**
Alex Tushler	- Economist	- כלכלן	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**רמי כהן**
Gila Schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	**אופיר רון**
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**גיל עטר**
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**דור לרון**
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser MA	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן	**מימון צבע**
Itamar Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**איתמר כהן**
Hadar Tenenboum	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**הדר טננבוים**
Yuval Hadar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**יובל הדר**
Maor Habas	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**מאור חבס**
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**דניאל פרי**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- כלכלן ושמאי מקרק		ירון ספקטור -
Gil Sitton	- מתכנן עירוני .M.A מ		גיל סיטון -
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	גלעד גלבאום
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	אורן שגיא
Alex Tushler	- Economist	כלכלן -	אלכס טושלר
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין -	ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין -	גילה סקרדר אנגל
Hagay yosef	- Economist	כלכלן -	חגי יוסף
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים -	אופיר רון
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	גיל עטר
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	דור לרון
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין -	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	ישראל עטיה
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	עמנואל גטרר

חוות דעת

אומדן שווי 20 יח"ד + מסחר, חלק מפרויקט הכולל 240 יח"ד + שטחי מסחר

"אאורה ברמת השרון"

רחוב בית גוברין, "מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	כלכלן ושמאי מקרק	ירון ספקטור
Gil Sitton	-	מתכנן עירוני .M.A מ	גיל סיטון

Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	אורן שגיא
Alex Tushler	- Economist	כלכלן	אלכס טושלר
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה סקרדר אנגל
Hagay yosef	- Economist	כלכלן	חגי יוסף
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	גיל עטר
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	דור לרון
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל עטיה
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	עמנואל גטרר

1 בדצמבר 2020

מספרנו: 31161.9

לכבוד,

אאורה ריט בע"מ

חוות דעת

הנדון: אומדן שווי 20 יח"ד + מסחר, חלק מפרויקט הכולל 240 יח"ד + שטחי מסחר "אאורה ברמת השרון"

רחוב בית גוברין, "מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון

התבקשנו ע"י מר יעקב אטרקצי, יו"ר אאורה ריט בע"מ ומנכ"ל אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") להעריך את שווי הנכס שבנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון כבנוי ומוכן לאכלוס.

ההערכה התבקשה לצורך העברת הנכס מהחברה לחברת אאורה ריט בע"מ (להלן: "אאורה ריט") במסגרת הנפקה ראשונה לציבור של אאורה ריט.

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים).
הערכות השווי מבוצעות לנדל"ן להשקעה לדוחות הכספיים, יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, כפי שהוגדר בתקן IAS 40 של

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

החשבונאות הבינלאומית[1], ובהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 IFRS. אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל (לרבות בדרך של הפניה) בדוחות הכספיים של אאורה ריט המפורסמים לצבור וכן במסגרת תשקיף העתיד להתפרסם על ידי אאורה ריט ובדוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוחו. הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

<u>תאריך הביקור בנכס</u> : 9 בנובמבר 2020

<u>פרטי הנכס בשלמות:</u>

גוש מספר :	6793					
חלקה מספר :	58	59	60	61	66	67
שטח חלקה בשלמות במ"ר :	657	2,193	723	1,779	1,910	2,181
תתי חלקות מספר[2] :	4, 5, 6, 7, 8, 10, 11	1, 2, 8, 11, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 27, 30, 34, 36	1, 2, 4, 5, 10, 14	6, 10	6, 8, 11, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 38	3, 6, 9, 14, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 27, 29, 31
מספר מגרש עליו יוקם הפרויקט :	51 (עפ"י תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711[3])					
שטח המגרש במ"ר :	כ- 3,519 מ"ר					
מיקום / רחוב :	רחוב בית גוברין, "מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון					
זכויות :	היזם חתם על הסכם בינוי פינוי עם כל דיירי הבניינים הקיימים בחלקות המפורטות לעיל להם הוקצה מגרש מספר 51 שבנדון (64 מחזיקים).					

[1] תקן חשבונאי ישראלי מס' 16.

[2] מספרי תתי החלקות הנם בהתאם לנקוב בטבלאות ההקצאה והאיזון המהוות חלק ממסמכי תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 להן הוקצה המגרש שבנדון.

[3] **תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 הנה לפינוי של כ- 180 יח"ד ובינוי של כ- 687 יח"ד, הפרויקט נשוא חוות הדעת מתייחס לבינוי של כ- 240 יח"ד ושטחי מסחר ופינוי של כ- 64 יח"ד.**

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מספר תקן חשבונאי	:	הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 ותקן חשבונאי 36 IAS- ירידת ערך נכסים, של החשבונאות הבינלאומית).
שם עורך חוות הדעת	:	ירון ספקטור וגיל סיטון
שם המבקר בנכס	:	גיל סיטון, שמאי מקרקעין.
המועד הקובע	:	30 בספטמבר 2020

פרטי השכלה של ירון ספקטור:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פרטי השכלה של גיל סיטון:

- האוניברסיטה העברית ירושלים- תואר ראשון בגאוגרפיה ומדע המדינה - 1995.
- תואר שני תכנון עירוני - 1998.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - 1998.
- מכללת קרית אונו - תואר ראשון במשפטים - 2009
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **725** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, משולם לוינשטיין, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, אשטרום, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הנו סכום קבוע ולא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

התחייבות לשיפוי:

קיימת התחייבות לשיפוי ע"י אאורה ריט בע"מ, לפיו מתחייבת אאורה רייט לשפות את השמאי בגין כל סכום שייפסק על פי פסק דין במסגרת תביעה, לרבות הוצאות משפטיות סבירות, והכל אם החבות תוטל כתוצאה ממסמכים או מידע שנמסר לשמאי על ידי החברה או אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לשמאי מהחברה. בהתאם להתחייבות לשיפוי, השיפוי יחול רק לאחר חשיפה של מעל פי שלושה מגובה שכר הטרחה ששולם למעריך עבור חוות הדעת (בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 30-105).

החתום מטה מצהיר כי אין לו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס שבנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה המנפיקה לבין החתום מטה.

חוות הדעת נערכה עפ"י מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תאור הפרויקט וסביבתו

הפרויקט בשלמות כולל לפינוי של כ- 180 יח"ד ובינוי של כ- 687 יח"ד, שלב א בשלמות מתייחס לבינוי של כ- 240 יח"ד ושטחי מסחר ופינוי של כ- 64 יח"ד.

הפרויקט ידוע גם כגוש מספר 6793 חלק מחלקות מספר 58, 59, 60, 61, 6 ו- 67 מגרש מספר 51 בשטח של כ- 3,519 מ"ר מ"ר עפ"י תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711.

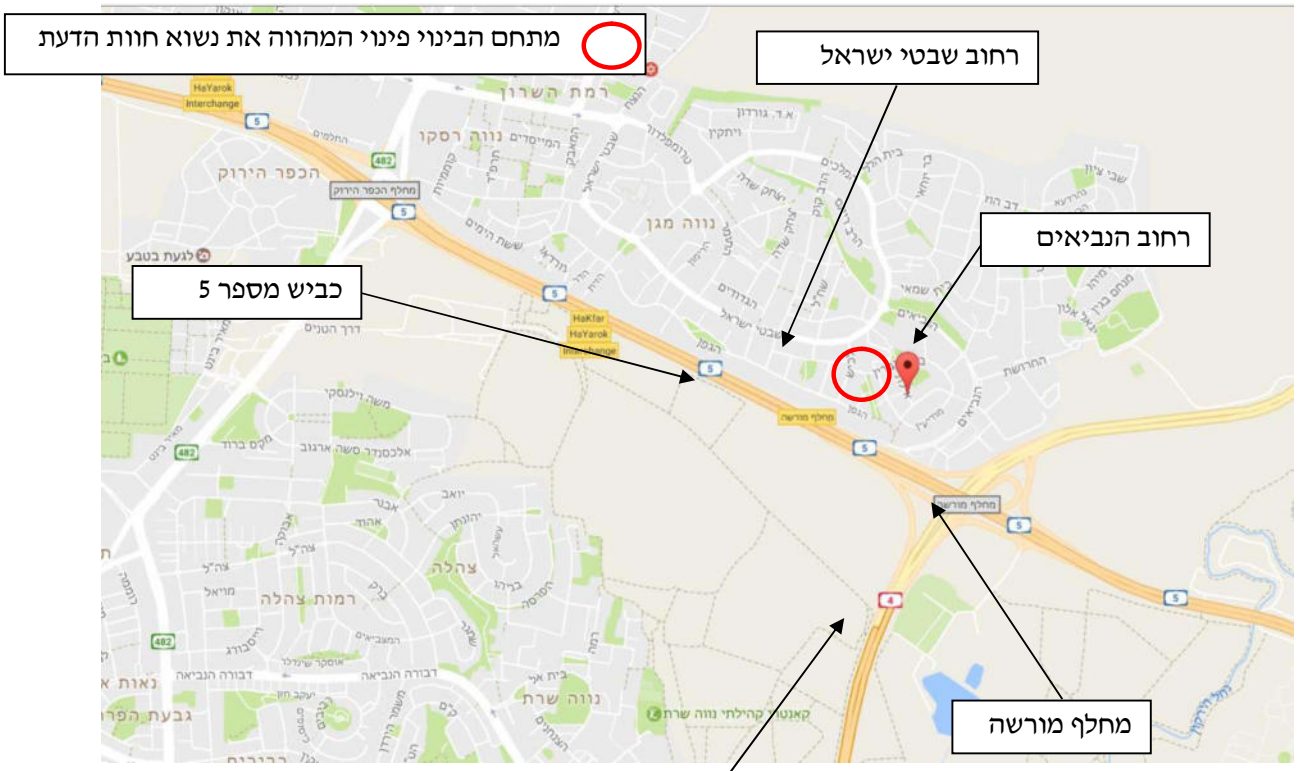
תיאור הסביבה:

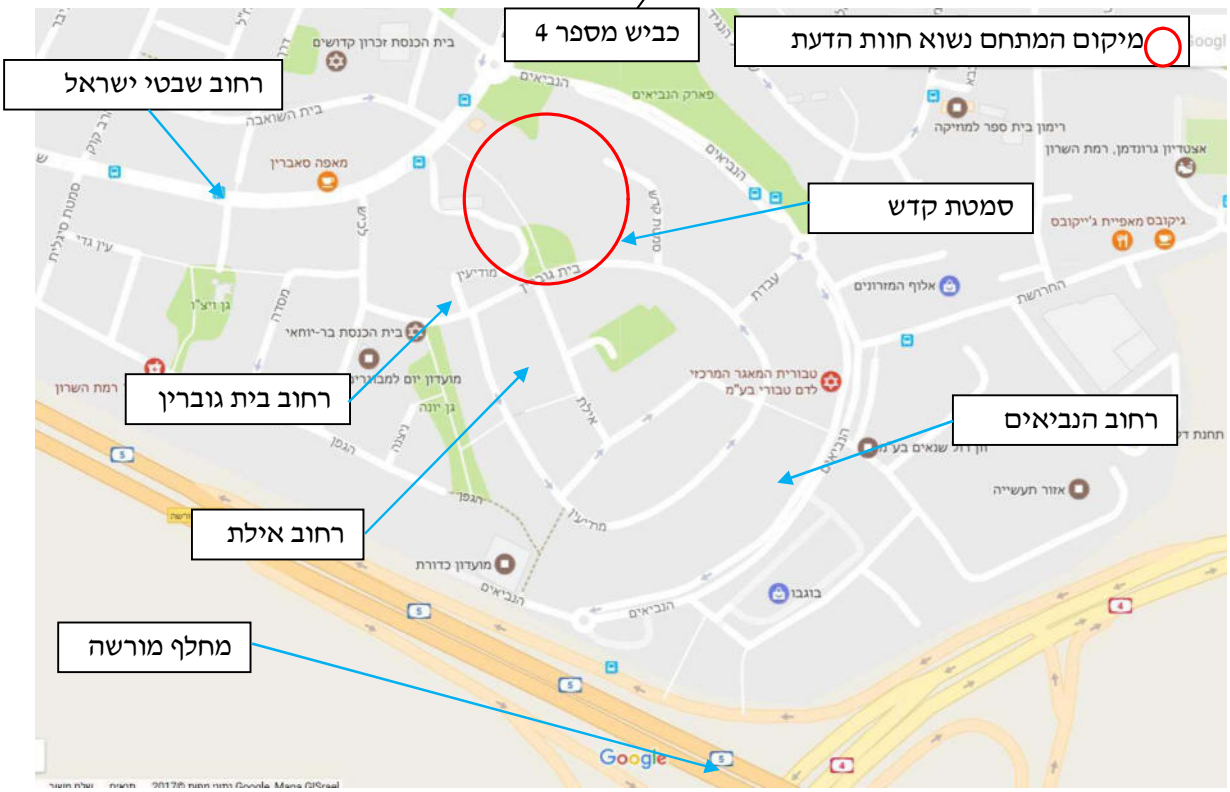
הפרויקט נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממתחם גדול לפינוי בינוי הידוע כ"מתחם אילת" בשכונת מורשה ברמת השרון.
שכונת מורשה הוקמה בשנות ה- 50 של המאה הקודמת עבור עולים ששוכנו עד אז במעברה.
השכונה ממוקמת בדרום-מזרח רמת השרון, מוקפת בשטחים פתוחים מצפון, מזרח ודרום. מערבית לה גובלת בשכונת נווה מגן.
השכונה עוברת שינויים אשר מתבטאים באישור ובבנייה של תוכניות להתחדשות עירונית.

הפרויקט ממוקם בין רחוב בית גוברין לרחוב סמטת קדש.
רחוב בית גוברין הינו רחוב דו סטרי באזור נשוא חוות הדעת, מחבר בין רחוב לכיש לבין רחוב מודיעין.
רחוב סמטת קדש מהווה סמטה ללא מוצא.
הרחובות הנ"ל, באזור נשוא חוות הדעת מאופיינים בבנייה למגורים, בנייני "רכבת" בני 4 קומות, לצד בניני מגורים בני 8 קומות הבנויים בבנייה ותיקה (בחלקם עברו התחדשות בשנים האחרונות) לצד בתי מגורים צמודי קרקע הבנויים בבנייה ותיקה.
מצפון וממערב לרחובות הללו ממוקמים רחובות דוגמת הנביאים ושבטי ישראל המהווים רחובות ראשיים בשכונה.
בשכונה ממוקמים מספר מוסדות ציבור ושירותים כגון גני ילדים, בתי ספר, תיכון, מרכזים קהילתיים, מרכזים מסחריים שכונתיים, שני בתי אבות וסניפי קופת חולים.
בתחומי השכונה שוכנים בית ספר רימון למוזיקה, בית ספר הרמב"ם של זרם החינוך העצמאי, מגרש כדורגל, מגרש כדורת ובריכת השחייה העירונית.
בסמוך לשכונה ממוקם אזור התעשייה בו קיימים גם חלק מאזורי המסחר.

השכונה קרובה לצירי תנועה ראשיים כגון כביש מספר 5 וכביש מספר 4.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444





יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תצלום אויר של מתחם הבינוי פינוי בשלמות כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו:



להלן יוצג מיקום המגרש נשוא חוות הדעת עליו ייבנה הפרויקט שבנדון:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>להלן תמונת המתחם עליו יוקם הפרויקט:</u>

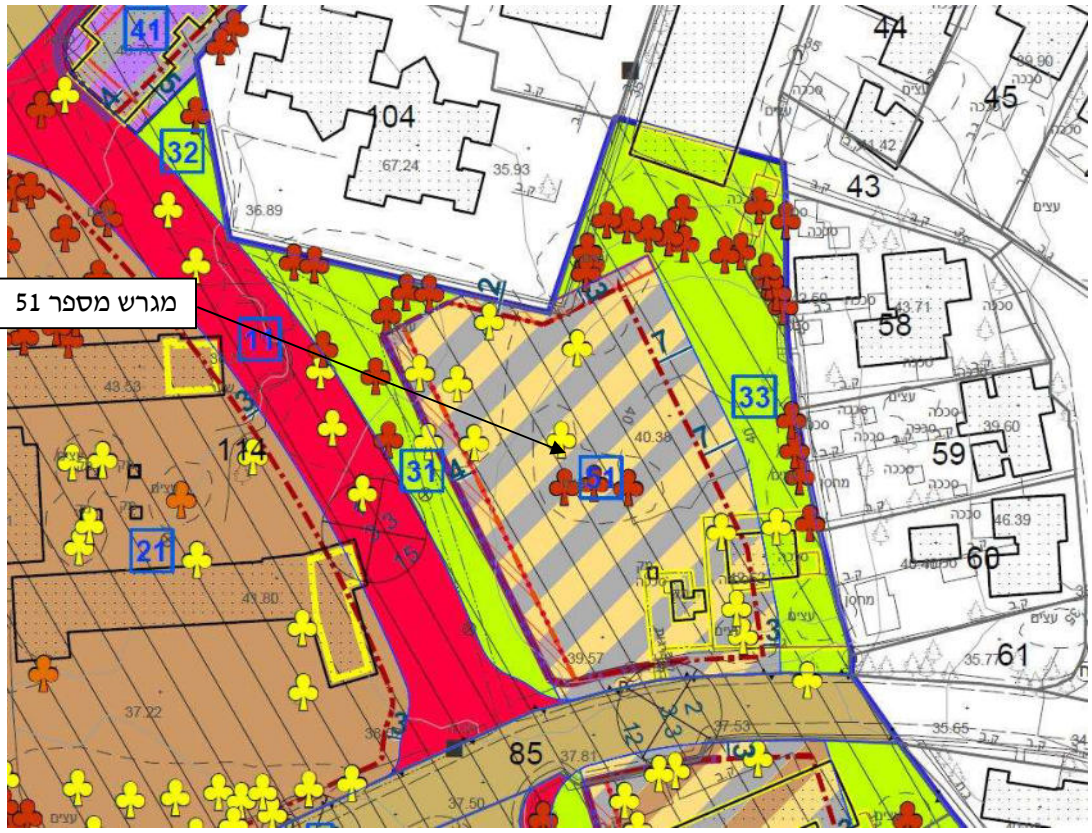


נכון למועד הביקור בוצע חפירה ודיפון **תיאור המגרש נשוא חוות הדעת:**

מגרש מספר 51 בשטח של כ- 3,519 מ"ר, הנו חלק ממתחם המיועד לבינוי פינוי במתחם הרחובות אילת, מודיעין, בית גוברין ושבטי ישראל, שכונת מורשה, רמת השרון.
על המגרש נשוא חוות הדעת מתוכננת הקמת 2 בנייני מגורים אשר יכללו כ- 240 יח"ד + שטחי מסחר אשר יהיו חלק מפרויקט בינוי פינוי.

להלן יוצג חלק מתשריט התב"ע המראה את המגרש:

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תאור היחידות נשוא חוות הדעת:

בנין צפוני (א1)

מספר דירה	דגם	תאור	כיווני אויר	קומה	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר
84	C3	דירת 4 חדרים	דרום-מערב+דרום-מזרח	14	103	15

בניין דרומי (ב1')

מספר דירה	דגם	תאור	כיווני אויר	קומה	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר
37	C9.1	דירת 4 חדרים	דרום-מערב+צפון-מערב	6	108	12
58	D6.1	דירת 5 חדרים	מזרח+דרום+מערב	10	121	13
60	D7	דירת 5 חדרים	דרום-מערב+דרום-מזרח	10	123	12
64	D6.1	דירת 5 חדרים	מזרח+דרום+מערב	11	121	13
65	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	11	94	15
77	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	13	94	15
78	C8	דירת 4 חדרים	דרום-מערב+דרום-מזרח	13	106	15
81	C6	דירת 4 חדרים	צפון-מזרח	14	94	10
83	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	14	94	15
84	C8	דירת 4 חדרים	דרום-מערב+דרום-מזרח	14	106	15
87	C6	דירת 4 חדרים	צפון-מזרח	15	94	10
89	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	15	94	15
93	C6	דירת 4 חדרים	צפון-מזרח	16	94	10
95	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	16	94	15
101	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	17	94	15
107	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	18	94	15

בניין מרקמי (2)

מספר דירה	דגם	תאור	כיווני אויר	קומה	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר
2	A1	דירת 2 חדרים	דרום-מערב	1	52	12
4	A1	דירת 2 חדרים	דרום-מערב	2	52	12
8	A1	דירת 2 חדרים	דרום-מערב	4	52	12

רמת הגמר המתוכננת בדירות המגורים גבוהה כמקובל ברמת השרון

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

המצב התכנוני[4]

בהתאם לתוכנית בניין עיר בתוקף מספר **553-0175711 (פינוי בינוי מתחם "אילת", רמת השרון)** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 7949 מיום 7 במאי 2017, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

דברי הסבר לתוכנית[5]:

מדובר בפרויקט פינוי בינוי בשכונת מורשה ברמת השרון.

המתחם ממוקם מדרום לרחוב שבטי ישראל ומצפון לרחוב אילת, בין רצועות של צמודי קרקע הנמצאים ברחובות תמנע ובית גוברין.

הפרויקט מציעה הריסת 7 בניינים קיימים במצב פיזי ותחזוקתי ירוד הכוללים 180 יחידות דיור.

התוכנית מציעה בינוי של שדרה ציבורית חדשה ולאורכה בינוי מרקמי הכולל מסחר ופונקציות ציבוריות, מעליהם בינוי של 3 מבננים בבינוי מרקמי בגובה 6 קומות.

בנסיגה מקו הבינוי המרקמי מוצעת בנייה של 6 מגדלי מגורים בגובה 20 קומות.

סה"כ מוצעת בנייה של 687 יחידות דיור בתוכנית.

מוצעת בנייה של חניונים תת קרקעיים, הוספה והרחבת דרכים לצורך חיזוק ושיפור הנגישות לתנועת רכבים והוספת מבני ציבור.

התוכנית תשמור על איזון בשטחים למבני ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ככל שניתן.

התוכנית חלה על הגושים והחלקות הבאים:

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6341	מוסדר	חלק	210	205, 209
6547	מוסדר	חלק		114
6551	מוסדר	חלק		329, 443
6793	מוסדר	חלק	58-68, 85, 93-94, 98	57, 86, 92

[4] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע שהתקבל במחלקת מידע תכנוני בעיריית רמת השרון וכן עפ"י עיון בתוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

[5] דברי ההסבר מהווים רקע לתוכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הערות החו"מ לגושים והחלקות עליהם חלה התוכנית:

- חלקה מספר 114 בגוש מספר 6547 רשומה על שם קרן קיימת לישראל, על חלקה זו נרשמו הערות לפי סעיפים 5, 7 ו- 19 לפקודת הקרקעות. לגבי חלקות אשר נרשמו לגביהן הערות לפי סעיפים אלו לעירייה הזכות לרשום את השטחים הנ"ל על שמה.

  במיקום הפיסי של חלקה זו קיימים מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח ומרכז מסחרי[6].

  במסגרת התב"ע החדשה הוקצה לבעלי הזכויות בחלקה זו ביחד עם חלקות נוספות חלק ממגרש חדש מספר 61.

- חלקות מספר 58-62 וחלקות מספר 66-67 בגוש מספר 6793 רשומות על שם קרן קיימת לישראל ומהוות חלקות הרשומות כבית משותף.

- חלקה מספר 210 בגוש מספר 6341 רשומה על קרן קיימת לישראל.

  במסגרת התב"ע החדשה הוקצה לבעלי הזכויות בחלקה זו ביחד עם חלקות נוספות חלק ממגרש חדש מספר 61.

- חלקות מספר 57, 63, 68, 85, 86 בגוש מספר 6793, חלקה מספר 209 בגוש מספר 6341 וחלקה מספר 229 בגוש מספר 6551 מהוות חלקות דרך ורשומות על שם עיריית רמת השרון.

- חלקות מספר 64, 65, 93 ו- 98 בגוש מספר 6793 רשומות על עיריית רמת השרון ומהוות שטח ציבורי פתוח.

- חלקה מספר 92 בגוש מספר 6793 רשומה על שם עיריית רמת השרון ומהווה שביל.

- חלקה מספר 205 בגוש מספר 6341 רשומה על שם עיריית רמת השרון ומהווה דרך מוצעת.

- חלקה מספר 443 בגוש מספר 6551 נכללת בחלקה (כ- 20 מ"ר עפ"י מדידה גראפית) בתחום התוכנית החדשה ובחלק זה מסומנת כדרך ואינה מופיעה בטבלאות ההקצאה והאיזון של התב"ע החדשה.

- חלק מחלקה מספר 329 בגוש מספר 6551 מהווה חלקת דרך.

[6] אינו ממוקם על מגרש מספר 51 המהווה את נשוא חוות הדעת.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן יוצג תשריט התוכנית[7]:

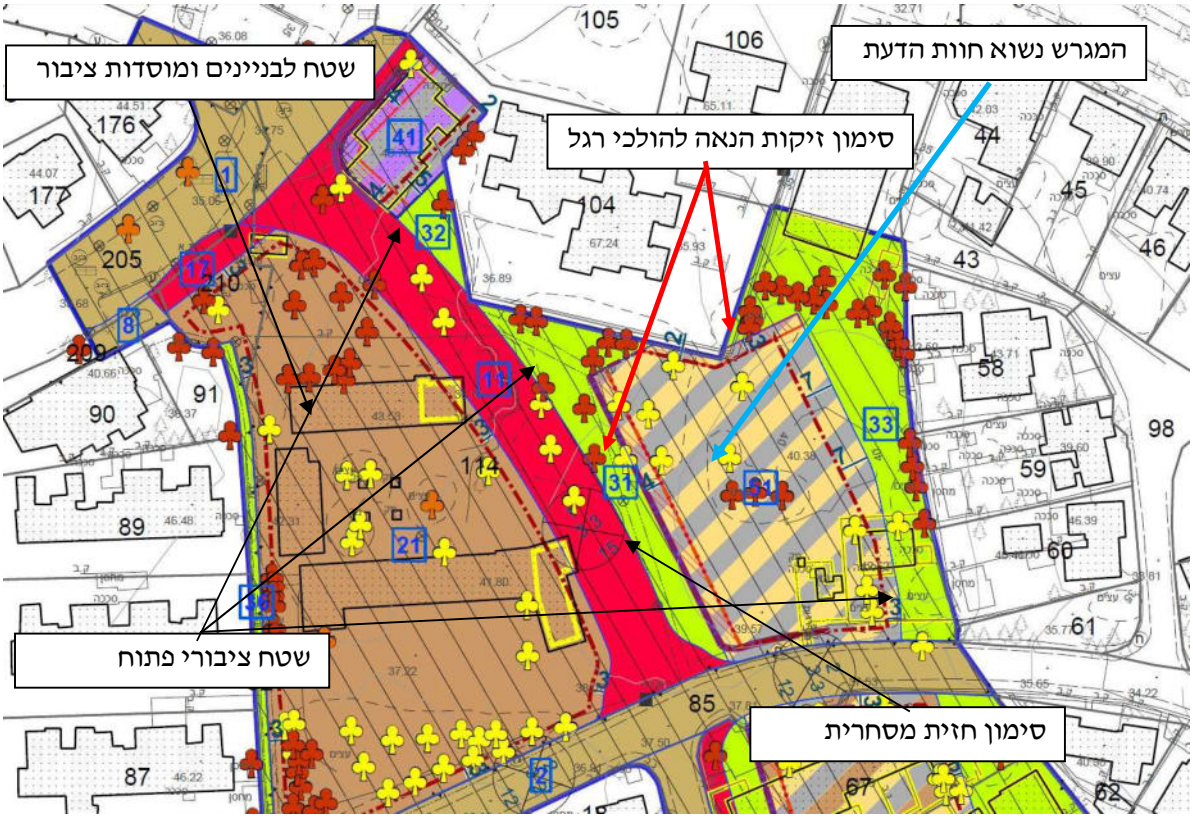
התשריט המוצג להלן הנו לתוכנית בשלמות:



[7] בתשריט התוכנית מסומן המגרש נשוא חוות הדעת בייעוד "מגורים ומסחר" עם חזית מסחרית בצידו המערבי, בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן יוצג תשריט התוכנית בהגדלה תוך התמקדות במגרש נשוא חוות הדעת:



בהתאם לנקוב בתקנון התוכנית המסמכים המחייבים הם תקנון התוכנית, תשריט התוכנית וטבלאות ההקצאה והאיזון.

מטרות התוכנית כוללות בין היתר:

תכנון מחדש של כלל השטח בתחום התוכנית זאת כדי לאפשר בניית מגורים חדשים בדרך של פינוי בינוי, בשטחי שירות מגוונים, בצפיפות גבוהה יותר, תוך חיזוק ושיפור מערך התנועה ע"י הוספת קטע רחוב חדש המקשר בין רחוב שטחי ישראל לבין רחוב בית גוברין. יצירת שדרה רציפה ירוקה חדשה מצפון לדרום בתחום התוכנית בייעוד שצ"פ, שממשיכה את רשת השטחים הירוקים העירונית הקיימת וזאת ע"י:

- שינוי ייעודי הקרקע הקיימים.
- קביעת ייעודי קרקע וזכויות בנייה, הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים בגובה עד 20 קומות הכוללים 687 יחידות דיור חדשות, שטחי מסחר ומוסדות ציבור.
- קביעת תכליות ושימושים מותרים וזכויות בנייה בכל אזורי הייעוד.
- קביעת הוראות לביצוע מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים ופיתוח התשתיות.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום התוכנית.
- 20% מהדירות המתווספות יהיו לדירות קטנות עד 68 מ"ר עיקרי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>להלן יוצגו הוראות התוכנית לאזור מגורים ומסחר:</u>

<u>תכליות ושימושים:</u>

<u>מפלס הכניסה הקובעת:</u>

- בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין (כולל במפלס הכניסה) יותרו מגורים, שטחים טכניים ומחסנים לדיירים.
- במפלס הכניסה הקובעת יהיה מסחר קמעונאי, גלריות, סניפי בנקים, בתי קפה, מרפאות וספריות.
- תחויב בניית קולונדה ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ' בחזית המסחר במפלס הרחובות הסמוכים למבנה. בשטח הקולונדה תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת.
- במפלס הכניסה הקובעת יוקצו שטחים נלווים לשימושי רווחה המיועדים לדיירים. בכל בניין יוקצו 200 מ"ר שטח עיקרי לצרכי מועדון דיירים, חדר כושר וחדרי משחקים.
- במפלס הכניסה ובקומת הביניים יותרו מגורים.
- מחסן פרטי יירשם כהצמדה לדירה: "מחסן דירתי" מוגדר בתוכנית כדלקמן: מחסן אשר יוצמד לאחת מיחידות הדיור או המסחר. יותרו מחסנים בקומות המגורים, קומת הקרקע ובמרתפים בשטח של כ- 6 מ"ר ליח"ד. למחסן פרטי בקומת מגורים לא יהיה קיר משותף עם אף אחת מדירות המגורים בקומה.
- תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר להולכי רגל בתא שטח 51 בתחום שבין גבול תא השטח לקו הבניין הצפוני[8].
- גובה קומת המסחר יהיה עד 6.3 מטר ויתאפשרו גלריות.
- לא יותרו דירות גן הפונות לחזית הקדמית. לא יותרו דירות גן הפונות לשצ"פ.

<u>מעל מפלס הכניסה הקובעת:</u>

- יותרו דירות מגורים, מתקנים טכניים ומחסנים לדיירים. לא תותר הצמדה של יותר ממחסן אחד לכל דירת מגורים.
- במגדל המגורים יותרו במפלס הכניסה חללים בגובה כפול.
- על גג הבנייה המרקמית יותרו מרפסות פרטיות לדיירים. תחום מרפסת הגג הפרטית מעל לבנייה המרקמית לא יחרוג מכותרת הבנייה המרקמית.

<u>מפלס הגג:</u>

- במפלס הגג יותרו חדרי יציאה לגג אשר יהוו חלק מדירות המגורים.
- יותרו מתקנים טכניים וחדרים טכניים (הערת הח"מ: מעבר למספר הקומות המותר בטבלת זכויות הבנייה כפי שיפורט בהמשך).

[8] תירשם זיקת הנאה גם בצידו המערבי של תא שטח מספר 51 במקום בו מסומנת חזית מסחרית.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

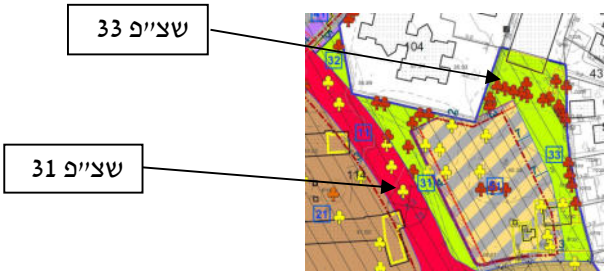
<u>מתחת למפלס הקרקע:</u>

- מרתפים עד לגבולות המגרש. תותר תכסית המרתפים עד 100% משטח המגרש. יובטחו פתרונות החדרה מתאימים באישור הידרולוג.
- מיקום המרתפים ועומקם יתוכנן באופן שיבטיח ניקוז מי נגר, בית גידול לגינון ונטיעות במפלס הקרקע בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מטר.
- המרתפים ישמשו לחניה. החניות למסחר, לאורחים ולמגורים יופרדו לאזורים נפרדים.
- יותרו חניה ומחסנים לדיירים.

<u>קומות המגורים:</u>

- מעל לקומת המסחר ייבנו 6 קומות בבנייה מרקמית. מגדל המגורים ייבנה בנסיגה של 4 מ' מהבנייה המרקמית.
- גובה מבואת הכניסה וקומות המגורים יהיה עד 6.3 מטר.
- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין העילי.
- קו הבנייה לרחוב אילת יהיה 0 מטר עבור הבנייה המרקמית. קו הבניין העילי למגדלים יהיה 4 מטר.
- ניתן יהיה להמשיך להשתמש בבניינים הקיימים בתחום התוכנית עד לאכלוס הבניינים החדשים.
- בצפון תא שטח 51 יישמר מעבר פתוח להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ' אשר יאפשר חיבור רגלי בין שצ"פ 33 לשצ"פ 31[9].

[9] שצ"פ 33 ממקום מזרחית למגרש מספר 51 ושצ"פ 31 ממוקם מערבית למגרש מספר 51 כדלקמן:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תוצג טבלת זכויות והוראות בנייה למגרש מספר 51 בייעוד "מגורים ומסחר" בשטח של כ- 3,519.17 מ"ר (נשוא חוות הדעת):

שימוש	שטחי בנייה				מספר יח"ד	מספר קומות	גובה מבנה מעל לכניסה הקובעת	מרפסות במ"ר – בנוסף לשטח העיקרי
	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים	23,920	12,000		21,115	240	20	80 מטר	2,880
מסחר	750	800						

הערות לטבלת זכויות הבנייה:[10]

- בסמכות הועדה המקומית לאשר ניוד זכויות בנייה ויחידות דיור ממגרש למגרש בתחום התוכנית ובתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ יחידות הדיור וסך כל זכויות הבנייה בתחום התוכנית.
- גודל יחידת דיור ממוצעת יהיה 98 מ"ר עיקרי.
- 400 מ"ר מתוך השטחים העיקריים במגרש זה יוקצו לצורכי מועדון דיירים, חדר כושר וחדרי משחקים ומנהלה. לא יותר ניוד שטחים אלו למטרה אחרת.
- מספר קומות המגורים יהיה קרקע + 19 קומות מגורים, סה"כ 20 קומות. בגג הבניין יותרו חדרים ומתקנים טכניים מעבר למספר הקומות המרבי המופיע בטבלה.

תנאים למתן היתר בנייה[11]:

- תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים, מסחר או משרדים בתחום התוכנית יהיה הגשה ואישור מהנדס העיר של תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי תוכנית זו תכלול:

- הוראות תנועה וחניה, הסדרי נגישות, מספר מקומות חניה, סימון כניסות ויציאות לחניון.
- הנחיות להפרדת שימושים וכניסות למסחר, גני הילדים והמגורים. התוכנית תכלול את מיקום גני הילדים באשכולות של 2-3 גנים באשכול עם סימון הצמדת חצרות בהתאם לתקן התקף וכניסות נפרדות אליהם.
- פיתוח מדרכות והסדרי תנועה.
- נטיעות, תאורה, ריצופים, שבילים, ריהוט רחוב.
- פירוט מפלסים – מפלסי חניה, מפלסי כניסות (קביעת 0.00+- לבניין), ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות ויציאות למבנים.
- קביעת מתחמי פיתוח.

[10] בתוכניות חדשות שטחי הממ"ד נכללים בסה"כ שטחי הבנייה המותרים לבנייה.

[11] התנאים סבירים.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- פתרון תנועה וחניה לרבות כניסות לחניונים התת קרקעיים, בהתאמה לנספח התנועה של התוכנית.
- תנאי למתן היתרי בנייה למגורים, מסחר ומשרדים הנו אישור הועדה המקומית לתוכנית לצורכי רישום.
- הגשת תוכניות למערכות תשתית לכל מתחם. תוכן תוכנית ניקוז.
- מבנים המיועדים להריסה בתא שטח, לרבות בחלק המיועד לצורכי ציבור, יהרסו על ידי הבעלים של אותו תא שטח ועל חשבונם כתנאי להיתר בנייה לאותו תא שטח.
- תנאי מתן היתר בנייה למגורים, מסחר ומשרדים יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה.
- תנאי למתן היתר בנייה הנו כי גובה המבנים לא יעלה על מגבלת הגובה שנקבעה על ידי משרד הביטחון נכון למועד הוצאת היתר הבנייה[12].
- תנאי להיתר בנייה בתא שטח מספר 51 להקמת 2 בנייני מגורים הכוללים 240 יח"ד ו- 750 מ"ר עיקרי למסחר יהיה השלמת ביצוע תנאים תחבורתיים כגון הסדרת 2 נתיבי פנייה ימינה מדרום למזרח בצומת סוקולוב הראשונים, בדיקת תקינות הגלאים בצומת הראשונים – העבודה – תרפ"ד, הארכת נתיב פנייה שמאלה לאוסישקין[13].

<u>הוראות פיתוח:</u>

- לאורך המדרכות יינטעו עצים מגוונים למטרות הצללה והדגשה.
- לאורך המדרכה יותקנו ספסלים, ריהוט רחוב, תאורה וכו'.
- שינויים בתוכנית העיצוב האדריכלית יהיו באישור מהנדס העיר.
- הבטחת נטיעות מעל לתקרת החניון.
- טיפול בעצים עפ"י נספח עצים בוגרים המצורף לתוכנית, כולל הנחיות להעתקתם/כריתתם.

<u>דרכים תנועה וחניה:</u>

- מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף[14].
- יתווספו בתת הקרקע 20% חניות עבור אורחים.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.

---

[12] בהתאם למכתב מיום 9.11.2014 מאת מ"מ נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מרכז ות"א עולה כי אין מניעה לבנות את הבניינים ובלבד שגובה הבניינים לא יעלה על 121.9 מטר מעל פני הים כאשר הגובה המבוקש לבניינים שבנדון הנו כ- 101 מטר מעל פני הים, לפיכך אין מניעה להקים את הפרויקט שבנדון.

[13] בהתאם למכתב מיום 20 במרץ 2017 החתום ע"י מר ולדימיר לוין- מהנדס העיר רמת השרון עולה בין היתר כי התנאים התחבורתיים להיתר בנייה הנקובים בתקנון תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 <u>מולאו</u> ואין כל מניעה להוצאת היתר בגינם.

[14] תקן החניה הארצי יפורט בהמשך חוות הדעת.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- החניה התפעולית לשירות המסחר תהייה בתחום החניון התת קרקעי בלבד, בהתאמה גובה קומת החניון העליונה לא יפחת מ- 4 מטר ויאפשר מעבר לרכב גבוה.
- החניות לשימושים השונים: מסחר, מבני ציבור, אורחים ומגורים יופרדו לאזורים נפרדים בחניונים.
- כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור לרבות דרכים ושטחי ציבור בנויים יופרשו בדרך של איחוד וחלוקה.
- המבנים המתוכננים יעמדו בהנחיות המרחביות העדכניות לעניין בנייה ירוקה לעת הוצאת היתר הבנייה.

<u>תנאים למתן היתר אכלוס[15]:</u>

- לא יאושר אכלוס מבנה למגורים, מסחר ומשרדים במתחם תכנון כלשהו עד להשלמת פיתוח הדרכים והשצ"פים הכלולים באותו מתחם תכנון עפ"י תוכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי שתאושר ע"י מהנדס הועדה.
- תנאי לאישור אכלוס של הבניין האחרון יהיה רישום בפועל של תוכנית לצורכי רישום אצל רשם המקרקעין.
- תנאי לאכלוס הנו הריסת כל המחוברים המסומנים להריסה.
- תנאי לאכלוס 240 יחידות הדיור בתא שטח מספר 51 יהיה הבטחת הריסת בנייני המגורים המיועדים לפינוי.

<u>איחוד וחלוקה:</u>

- התוכנית כוללת איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התוכנית. בתחום התוכנית ישנם שני מתחמי איחוד וחלוקה.

[15] התנאים סבירים.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הריסות ופינויים:

- תנאי להריסת המקלטים הנו אישור פיקוד העורף להריסה ומציאת פתרון זמני לשלב הבנייה עד אכלוס[16].

שלבי ביצוע התוכנית[17]:

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה בתא שטח 51 להקמת 2 בניינים הכוללים 240 יח"ד ו- 750 מ"ר עיקרי מסחר	השלמת ביצוע התנאים התחבורתיים אשר נקבעו בתכנית רש/214/ב/1 כדלקמן : 1. הסדרת שני נתיבי פניה ימינה מדרום למזרח בצומת סוקולוב-הראשונים ועדכון תכנית הזמנים לייעול התפעול. 2. בדיקת תקינות הגלאים בצומת הראשונים-העבודה-תרפ"ד , ובחינת משמעויות ביטול פניות בשעת שיא בוקר והארכת נתיבי אחסנה לשעת שיא אחה"צ , ככל הנראה ע"ח חניה , על מנת שלא יחסם נתיב הנסיעה הישר. 3. הארכת נתיב הפניה שמאלה לאוסישקין, בהתאם לבדיקה שתעשה לאורכי תור/דרישה לפניה, על מנת שלא יחסום את התנועה ישר, ועדכון תכנית הזמנים לצומת. 4. לאחר שיפורים אלה, יבחן הצורך להפיכת מעגל התנועה שבטי ישראל לצומת מרומזר.
2	היתר בניה בתא שטח 61 ליתרת יח"ד בתכנית ול 1500 מ"ר עיקרי מסחר	תחילת ביצוע המחלפון או פתרון חלופי שיאושר ע"י משרד התחבורה, כפי שנקבע בתכנית רש/214/ב/1 אשר יאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה.

מימוש התוכנית:

- מימוש התוכנית יהיה עד 10 שנים מיום מתן תוקף.
- **התכלות**: מיום מתן תוקף לתוכנית, 5 שנים להוצאת היתר הבנייה הראשון לבנייה העילית ו-5 שנים נוספות באישור הועדה המקומית.

ככל שלא יוצא היתר הבנייה הראשון בפרק הזמן האמור, התוכנית תתכלה.

---

[16] הובאה בחשבון בחוות הדעת עלות מתן פתרון זמני לתקופת הבנייה.

[17] בהתאם למכתב מיום 20 במרץ 2017 החתום ע"י מר ולדימיר לוין- מהנדס העיר רמת השרון עולה בין היתר כי התנאים התחבורתיים להיתר בנייה הנקובים בתקנון תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 מולאו ואין כל מניעה להוצאת היתר בגינם.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

טבלאות הקצאה ואיזון המהוות חלק מתוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 :

מגרש מספר 51 עפ"י התב"ע הוקצה לבעלי תתי חלקות ספציפיים בחלקות שונות בגוש מספר 6793 ולא לכל בעלי הזכויות בחלקה.

מספר גוש	מספר חלקה	מספר תת חלקה לה הוקצו הזכויות במגרש מספר 51
6793	66	6, 8, 11, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 38
	67	3, 6, 9, 14, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 27, 29, 31
	58	4, 5, 6, 7, 8, 10, 11
	59	1, 2, 8, 11, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 27, 30, 34, 36,
	60	1, 2, 4, 5, 10, 14
	61	6, 10

מגרש חדש מספר 51 הוקצה לכ- 64 תתי חלקות המיועדות לפינוי והצפויות לעבור לבניינים שייבנו על מגרש מספר 51.

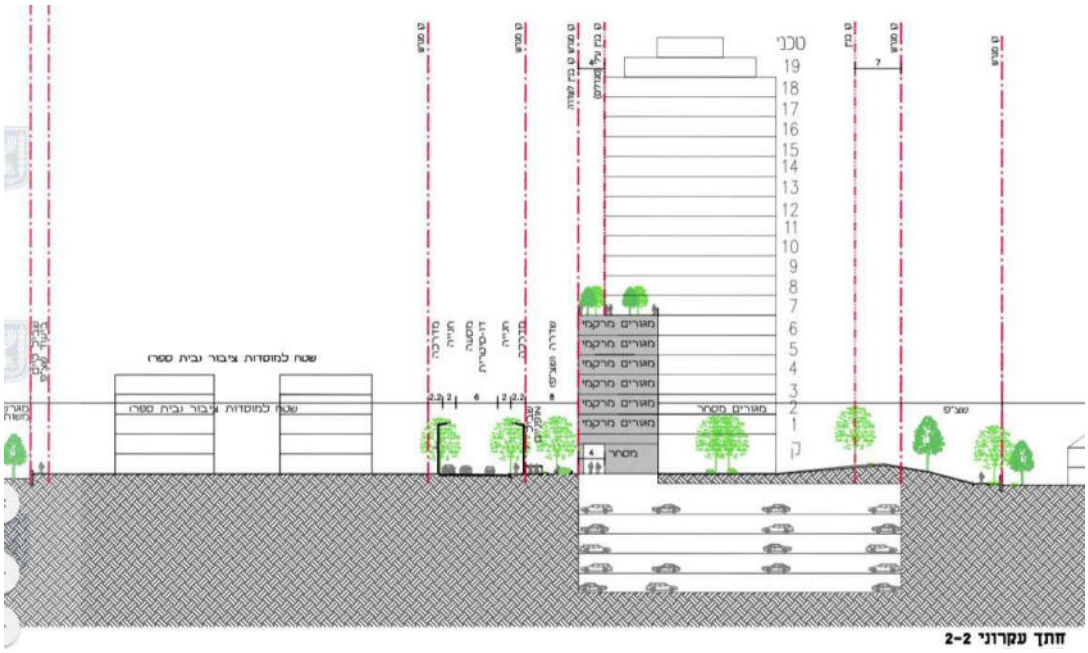
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן יוצג חלק מנספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התוכנית:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

חתך עקרוני המהווה חלק מנספח הבינוי:



חתך עקרוני 2-2

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן יוצג חלק מנספח התנועה המהווה חלק ממסמכי תוכנית זו[18]:

"מתחם צפוני" – מהווה את מגרש מספר 51 – נשוא חוות הדעת.



רישוי

א. בתאריך 11/12/18 התקבל היתר בניה מס' 20170452 להרוס מבנה מקלט ומבנה גן ילדים.

ב. בתאריך 11/12/18 התקבל היתר בניה מס' 20180243 לדיפון , חפירה , יסודות וגידור.

ג. בתאריך 25/11/2019 התקבל היתר בניה מס' 20170379 להקמת שני בניינים מגורים סה"כ 240 יח"ד והריסת המבנים הקיימים בתחום המגרש.

[18] יובהר כי חלק ממקומות החניה המסומנים במרתפים אמורים להוות חניית אורחים ואינם נספרים לצורך עמידה בתקן החניה.

יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

טופס 3 (תקנה 18 (א))

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 1970

היתר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת : רש/210/א, רש/1102	גוש: 6547	חלקה: 114	מגרש: 51	ת. בנין: 456	
הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת השרון	היתר בנית מספר: 20170379			מספר בקשה: 20170379	
רשות מקומית: רמת השרון	שפתה:		כתובת הבניה: בית גוברין 7		

סוג בעל עניין	שם בעל עניין	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	אאורה השקעות		דרך מנחם בגין 132 תי"א		0542282362
בעל הנכס	אאורה השקעות		דרך מנחם בגין 132 תי"א		0542282362
עורך הבקשה	כנען שנהב אדר.	57183550	קריית עתידים בניין 2 ת.ד. 58188 תי"א		6496644
המהנדס האחראי לביצוע השלד	ישראל דוד	51151918	גוש עציון 7 גבעת שמואל		5328856

היתר זה אינו ניתן לחעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית המאורה : **ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מספר: 2019011 בתאריך: 18/06/19**

מותר: לבנות שני בניני מגורים : קומת קרקע מסחר + 19 קומות מגורים
הכוללים : סה"כ 240 יח"ד , מרתפי חניה ,תחנת טרנספורמציה תת קרקעית וצובר גז.
חריסת המבנים הקיימים בתחום המגרש.

בתנאי שהעבודות המאורות המצוינה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ,תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

1. מילוי הסכם הפיתוח נספח להיתר זה כחלק ממסמכי ההיתר
2. תכנית התארגנות אתר חתומה ע"י המשטרה נספח להיתר זה
3. ערבות בנקאית מס' 800-051123/59-30-1537-0005/7 להבטחת התקנת 41 מקומות חניה במסגרת שלב ב של הפרויקט
4. כפוף לנספח תשתיות פיתוח ועיצוב אדריכלי שאושרו ביום 2.07.2017
5. כפוף לנספח נופי להעתקת עצים ונטיעת עצים חדשים
6. כפוף לאישור היחידה הסביבתית לתכנית לטיפול, שימוש חוזר ואו סילוק עודפי עפר לפי סעיף 6.2.11 לתכנית מס 553-0175711 . יש להמציא אישור זה תוך 30 יום ממועד מתן החיתר
7. כפוף לתכנית באישור היחידה הסביבתית לתכנון מערכות האיורור של הבניין, פליטת מזהמים מחחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום ; הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז ; מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור ; דרישות היחידה חסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מחיתר הבניה. יש להמציא אישור זה תוך 30 יום

9. תנאים לאיכלוס :

9.1 השלמת פיתוח הדרכים והשצפ"ים הכלולים במתחם תכנון, על פי תכנית הביניי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי שתאושר על ידי מהנדס העיר.
9.2 תנאי לאישור איכלוס : אישור הועדה לתשריט בית משותף הכולל סימון הצמדות תואם היתר
9.3 השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י היחידה הסביבתית ומשרד הבריאות.
9.4 תנאי לאכלוס או קבלת תעודת גמר למבנה המחופה בחיפוי אבן - בדיקת שליפה של חיפוי האבן.
9.5 תנאי לאיכלוס : הריסת כל המתוברים המסומנים להריסה, מתחום אותו מתחם פיתוח.
9.6 תנאי לאיכלוס 240 יחידות הדיור בחא שטח 51 יהיה הבטחת הריסת בניני המגורים המיועדים לפינוי.
9.7 תנאי לאיכלוס : השלמת בניית מקלט חלופי בתיאום עם העירייה ופיקוד העורף

מהנדס העיר ומנהל הועדה המקומית רמת השרון
25-11-2019
אדר' עירית שלמור

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.
תנאי היתר הבניה : ראה את תנאי היתר הבניה מעבר לדף

אבי גרובר
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה מרחב רמת השרון

יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלטי פרטי מידע אשר הופקו (על ידי הח"מ) באמצעות האינטרנט[19] ביום 18 במאי 2017, לחלקות שונות בגוש מספר 6793 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

חלקה מספר 58:

בהתאם לפלט פרטי מידע, העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, לחלקה מספר 58, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום: 657 מ"ר

תתי חלקות[20]: 15

תקנון: מצוי

כתובת: אילת 9, רמת השרון

לכל אחת מהיחידות 1/14 ברכוש המשותף, כל היחידות הנן בשטח רשום של 41.6 מ"ר, רשומות בבעלות קרן קיימת לישראל כאשר רשומות חכירות לטובת מוטבים שונים. בחלק מתתי החלקות מועד חוזה החכירה הנקוב הסתיים.

רשומות משכנתאות על חלק מהחוכרים.

לגבי תת חלקה מספר 9, תת חלקה מספר 13 ותת חלקה מספר 14 רשומה חכירה לטובת מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון.

רשומה הערת אזהרה לטובת היזם על תתי חלקות מספר 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12.

חלקה מספר 59:

בהתאם לפלט פרטי מידע, העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, לחלקה מספר 59, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום: 2,193 מ"ר

תתי חלקות[21]: 37

תקנון: מוסכם

כתובת: תמנע 13, רמת השרון

לכל אחת מהיחידות 1/36 ברכוש המשותף, היחידות הנן בשטחים רשומים שונים, רשומות בבעלות קרן קיימת לישראל כאשר רשומות חכירות לטובת מוטבים שונים. בחלק מתתי החלקות מועד חוזה החכירה הנקוב הסתיים.

מדובר על שש כניסות לבניין (א'-ו').

רשומות משכנתאות על חלק מהחוכרים.

---

[19] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

[20] 14 תתי חלקות למגורים + תת חלקה נוספת לבית המשותף.

[21] 36 תתי חלקות למגורים + תת חלקה נוספת לבית המשותף.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

לגבי תת חלקה מספר 4, תת חלקה מספר 5, תת חלקה מספר 9, תת חלקה מספר 19 ותת חלקה מספר 31 רשומה חכירה לטובת מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון.
רשומה הערת אזהרה לטובת היזם על תתי חלקות מספר 1, 2, 3, 6, 8, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 34, 35, 36

<u>חלקה מספר 60:</u>

בהתאם לפלט פרטי מידע, העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, לחלקה מספר 60, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום: 723 מ"ר
תתי חלקות[22]: 15
תקנון: מצוי
כתובת: אילת 7, רמת השרון

לכל אחת מהיחידות 1/14 ברכוש המשותף, כל היחידות הנן בשטח רשום של 41.6 מ"ר, רשומות בבעלות קרן קיימת לישראל כאשר רשומות חכירות לטובת מוטבים שונים.
רשומות משכנתאות על חלק מהחוכרים.
לגבי תת חלקה מספר 3, תת חלקה מספר 8 ותת חלקה מספר 11 רשומה חכירה לטובת מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון.
רשומה הערת אזהרה לטובת היזם על תתי חלקות מספר 1, 2, 4, 5, 10, 14

<u>חלקה מספר 61[23]:</u>

בהתאם לפלט פרטי מידע, העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, לחלקה מספר 61, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום: 1,779 מ"ר
תתי חלקות[24]: 31
תקנון: מוסכם
כתובת: אופיר 4, רמת השרון

לכל אחת מהיחידות 1/30 ברכוש המשותף, היחידות הנן בשטחים רשומים שונים, רשומות בבעלות קרן קיימת לישראל כאשר רשומות חכירות לטובת מוטבים שונים. בחלק מתתי החלקות מועד חוזה החכירה הנקוב הסתיים.
מדובר על חמש כניסות לבניין (א'-ה').
רשומות משכנתאות על חלק מהחוכרים.

---

[22] 14 תתי חלקות למגורים + תת חלקה נוספת לבית המשותף.

[23] נכון למועד חוות הדעת החלקה מוקפאת להסדר ולא ניתן היה להפיק פלט מידע עדכני. הפירוט לחלקה זו הנו בהתאם לנסח טאבו מיום 1 במרץ 2017.

[24] 30 תתי חלקות למגורים + תת חלקה נוספת לבית המשותף.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

לגבי תת חלקה מספר 3, תת חלקה מספר 5, תת חלקה מספר 12, תת חלקה מספר 21, תת חלקה מספר 24, תת חלקה מספר 27 ותת חלקה מספר 29 רשומה חכירה לטובת מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון.

רשומה הערת אזהרה לטובת היזם על תתי חלקות מספר 1, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 18, 19, 23

<u>חלקה מספר 66:</u>

בהתאם לפלט פרטי מידע, העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, לחלקה מספר 66, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום: 1,910 מ"ר

תתי חלקות[25]: 41

תקנון: מוסכם

כתובת: אופיר 3, רמת השרון

לכל אחת מהיחידות 1/40 ברכוש המשותף, היחידות הנן בשטחים רשומים שונים, רשומות בבעלות קרן קיימת לישראל כאשר רשומות חכירות לטובת מוטבים שונים. בחלק מתתי החלקות מועד חוזה החכירה הנקוב הסתיים.

מדובר על 5 כניסות לבניין.

רשומות משכנתאות על חלק מהחוכרים.

רשומה הערת אזהרה לטובת היזם על תתי חלקות מספר 1, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 33, 34, 35, 38,

<u>חלקה מספר 67:</u>

בהתאם לפלט פרטי מידע, העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, לחלקה מספר 67, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום: 2,181 מ"ר

תתי חלקות[26]: 33

תקנון: מוסכם

כתובת: אילת 1, רמת השרון

לכל אחת מהיחידות 1/32 ברכוש המשותף, היחידות הנן בשטחים רשומים שונים, רשומות בבעלות קרן קיימת לישראל כאשר רשומות חכירות לטובת מוטבים שונים. בחלק מתתי החלקות מועד חוזה החכירה הנקוב הסתיים.

מדובר על ארבע כניסות לבניין (א'-ד').

רשומות משכנתאות על חלק מהחוכרים.

[25] 40 תתי חלקות למגורים + תת חלקה נוספת לבית המשותף.

[26] 32 תתי חלקות למגורים + תת חלקה נוספת לבית המשותף.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

לגבי תת חלקה מספר 2, תת חלקה מספר 10, תת חלקה מספר 13, תת חלקה מספר 18, תת חלקה מספר 22, תת חלקה מספר 26 ותת חלקה מספר 30 רשומה חכירה לטובת מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון.

רשומה הערת אזהרה לטובת היזם על תתי חלקות מספר 3, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23, 24, 25, 31

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>הסכם פינוי בינוי כללי:</u>

להלן יוצג חוזה פינוי לדוגמא וכן טבלה המרכזת את התחייבויות היזם כלפי הדיירים המפונים[27].

ב. בהתאם להסכם פינוי בינוי בין חברת אאורה השקעות בע"מ (להלן: "היזם") לבין חוכרים/בעלים שהינם דיירי הבניינים הנכללים בפרויקט הפינוי בינוי שבנדון (להלן: "הדייר" / "הבעלים"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- הבעלים הנו החוכר הרשום ו/או הזכאי להירשם כחוכר כלפי מנהל מקרקעי ישראל.
- ברצון הצדדים להתקשר בהסכם לפיו בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים שבהסכם זה יהרוס היזם את הבניין הקיים הבנוי על החלקה וייבנה את הבניין החדש.
- "המקרקעין" או "המתחם"[28]: חלקות מספר 68-58, 85, 93, 94, 98 וחלקים מחלקות מספר 57, 86, 2[29] 2 בגוש מספר 6793 וכן חלק מחלקה מספר 114 בגוש מספר 6547, רמת השרון המצויות ברחוב אילת, סמטת אופיר, בית גוברין ברמת השרון בשטח של כ- 39 דונם.
- שטח דירה יחושב לכל צורכי הסכם זה עפ"י היתרי הבנייה שהוצאו עד ליום 1.4.2013 לפי כללי החישוב המפורטים בצו מכר דירות[30].
  הדירה תימדד על ידי מודד שזהותו תהא מקובלת על היזם ועל עורך הדין מטעם הדיירים.
- "הערבות": ערבות בנקאית עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות תשל"ה – 1974 לטובת הבעלים בסכום שישקף את שווי הדירה החדשה בבניין החדש ולא פחות מהסכום שייקבע לשווי הדירה החדשה שמאי הבנק המלווה בדו"ח אפס שיכין עבור הבנק המלווה.
- בכוונת היזם לפנות לרשויות המוסמכות לשם הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול התחדשות עירונית או מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי כאמור בסעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין.
- היזם מתחייב כי יישא במלוא שכרם של נציגי הדיירים – עוה"ד ומנהלת הפרויקט.
- היזם מתחייב כי עם חתימת 80% מהדיירים בבניין הקיים על הסכם כדוגמת הסכם זה יגיש תביעה על חשבונו כנגד יתרת הדיירים שטרם חתמו על ההסכם לפינוי בינוי.
- היזם מתחייב לבנות בבניין החדש בעבור הבעלים דירה חדשה בשטח שלא יפחת משטח הדירה הנוכחית של הבעלים (בהתאם להוראות המפורטות לעיל) בתוספת 53 מ"ר (בהתאם לחישוב עפ"י חוק המכר דירות), הדירה החדשה שתיבנה בבניין החדש תהא ב- 3 קומות לפחות גבוהה יותר מהקומה בה מצויה הדירה הנוכחית בבניין ובעלת כיווני אויר שאחד מהם לפחות יהיה מכיווני האויר של הדירה הנוכחית. לשטח הדירה החדשה תתווסף מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר.

---

[27] הוצגו בפנינו הסכמים עם 100% מהדיירים (64 דיירים מפונים) להם הוקצו הזכויות במגרש מספר 51 נשוא חוות הדעת.

[28] בפרטי המקרקעין בטיוטת ההסכם לא צוינה גם חלקה מספר 210 בגוש מספר 6341 המהווה אף היא חלק מהמתחם הכולל לפינוי בינוי. חלקה זו אינה רלוונטית לשלב א' של הפרויקט (נשוא חוות הדעת) והנה רלוונטית לשלב ב' של הפרויקט.

[29] להבנת הח"מ נפלה טעות סופר במספר החלקה והכוונה לחלקה מספר 92 ולא לחלקה מספר 2.

[30] השטח ברוטו כהגדרתו בחוזה הנו השטח עפ"י הגדרתו בצו המכר (מפרט) עפ"י חוק המכר דירות. דהיינו שטח "פלדלת".

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- לדירה החדשה תוצמד חניה תת קרקעית במרתף הבניין החדש, מחסן בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר במרתף הבניין החדש וכן חלק בלתי מסיום מהרכוש המשותף.
- היזם מתחייב להוציא היתר בנייה לבניין החדש בתוך 12 חודשים מיום הגשת הבקשה להיתר בניה לועדה המקומית.
- החל ממועד מסירת החזקה בדירה ליזם יישא היזם וישתתף בדמי השכירות אשר בהם יישאו הבעלים בגין שכירת מקום מגורים חלופי לבעלים בסכום דמי השכירות הנהוגים באזור המתחם במועד הפינוי עבור דירה בשטח הדירה הנוכחית בגין כל חודש לכל תקופת הפינוי ולא פחות מ- 5,000 ₪ לחודש.
- היה ותושלם בנייתה של הדירה החדשה ומסירתה לבעלים ללא שנדרש פינוי הבעלים מהדירה הנוכחית וללא שנדרש להרוס את הבניין הקיים אזי לא ישולמו לבעלים דמי השכירות כאמור[31].
- היזם יישא בכל התשלומים וההוצאות מכל סוג שהוא הכרוכים בביצוע הבנייה של הבניין החדש.
- מוסכם כי הבעלים יהיה רשאי עפ"י בחירתו לקבל את דירת התמורה החדשה באחד מן הבניינים החדשים שייבנו בפרויקט באותו שלב שאינו הבניין בו היה אמור לקבל דירת תמורה עפ"י עקרונות הסכם זה ובלבד וליזם נותרו דירות פנויות המאפשרות זאת.
- להבטחת התחייבויות היזם לבעלים ייתן היזם לכל אחד מהבלים ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למד המחירים לצרכן בסכום השווה ל- 4% מעלויות הבנייה של הבניין החדש שתוקפה יהיה 36 חודשים. כל הבעלים בבניין החדש יהיו המוטבים בערבות.
- כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת היתר הבנייה לבניין החדש, הריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים יחולו על היזם.
- כל המיסים, האגרות וההיטלים העירוניים עד למועד מסירת החזקה בדירה ליזם יחולו על הבעלים וישולמו על ידם וממועד זה ואילך יחול על היזם וישולמו על ידו.
- היזם מתחייב להגיש בקשה להכרזת המתחם כמתחם התחדשות עירונית בהתאם להוראות סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין[32].
- היטל השבחה ככל שיחול יחול על היזם וישולם על ידו. יובהר כי חוב של הבעלים שעילתו עד ליום החתימה על ההסכם הנ"ל בגין היטל השבחה של הבעלים שאינו בגין הפרויקט ו/או התב"ע ו/או הפרויקט שבנדון יחול על הבעלים וישולם על ידו.

---

[31] הפרויקט נשוא חוות הדעת אשר ייבנה על מגרש מספר 51 מהווה פרויקט בינוי פינוי באופן בו קודם כל ייבנו דירות התמורה ורק אז יועברו אליהם הבעלים של הדירות הנוכחיות באופן בו היזם לא יידרש לתשלום של דמי השכירות המפורטים בסעיף זה.

[32] סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין בוטל. הסעיף מתייחס לכך שועדה אשר מינתה הממשלה לפי הוראות סעיף 33א' לחוק התכנון והבנייה רשאית להמליץ לממשלה להכריז בצו על שטח שיש בו לפחות 24 יחידות דיור לפחות כעל מתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי. הכריזה הממשלה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי בצו כאמור לעיל היא תקבע בו את תקופת תוקפו ובלבד שתקופה זו לא תחל לפני 7 בנובמבר 2011 ולא תעלה על 6 שנים. החל מיום 21.1.2017 ההתייחסות הנה לסעיף 49ל'.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- מס ערך מוסף בגין מכירת הממכר ליזם ו/או מע"מ שירותי בנייה אם יחול ישולם ע"י היזם[33].
- תשלום עבור פיקדונות מוני מים, חשמל וגז לדירה החדשה יחול על היזם וישולם על ידו.
- עלות רישום הבית כבית משותף תחול על היזם.
- היזם יישא בשכ"ט מנהלת הפרויקט[34].
- היזם יישא בשכ"ט עוה"ד ב"כ הבעלים בשיעור של 1% בתוספת מע"מ ממחיר כל הדירות החדשות (כולל מע"מ) שתיבנינה בפרויקט ובמתחם[35].
- במידה והחכירה של הבעלים כלפי מנהל מקרקעי ישראל אינה מהוונת מתחייב הבעלים לשאת בכל תשלום שיידרש לשם היוון דמי החכירה עד לתום תקופת החכירה.
- היזם יעמיד לטובת הבעלים הלוואה לשם כיסוי האמור בתוספת ריבית של 4% לשנה.
- היזם מתחייב להוציא הסכם חכירה מהוון חדש בקשר לדירת הבעלים החדשה על שם הבעלים לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לדירת הבעלים החדשה.
- הסכם זה ייכנס לתוקף עם חתימת כל הדיירים בעלי הזכויות בדירות בבניין הקיים על הסכם אחיד בנוסח הסכם זה. למרות האמור במידה וחתמו 80% מהבעלים בבניין הקיים על הסכם זה מתחייב היזם לנקוט בכל האמצעים המשפטיים נגד כל בעלי הזכויות שטרם חתמו.
- תנאי מתלה לעסקה עפ"י חוזה זה הוא שתאושר תוכנית שעל פיה ניתן יהיה לבנות במתחם לכל הפחות 630 יחידות דיור[36].
- במידה ויחול אחד האירועים הבאים רשאי היזם לבטל את העסקה:
  - יחול היטל השבחה על עסקה זו או הוצאתה לפועל.
  - יחול מס שבח מכל סיבה שהיא או שהמתחם לא יוכרז כמתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי עד לקבלת היתר בנייה לבניין החדש.
- החליט היזם שלא לנצל את זכות הביטול יראו בעסקה כתקפה.
- היה ולא יתקבל אישור מנהל מקרקעי ישראל לעסקה יראו בעסקה כמבוטלת.
- לאחר קבלת היתר בנייה ועמידה בכל תנאי ההסכם ביחס לבעלים למכור את דירות היזם בבניין החדש.
- העברת זכויות הבעלים בדירה לצד ג' תותר בתנאי עמידה של הצד הנעבר בתנאי הסכם זה.

---

[33] בהתאם להחלטת מליאת הכנסת אשר אישרה את תיקון מספר 47 לחוק המע"מ, לפיה נקבע כי יחול מע"מ בשיעור 0% על שירותי הבנייה בהתחדשות עירונית, פינוי בינוי ותמ"א 38.

[34] בהתאם לכתב התחייבות שכר הטרחה של מנהלת הפרויקט הנו 5% מהיקף הפרויקט בפועל, כולל מע"מ, בתוספת מע"מ.

[35] הכוונה הנה מכל הדירות בפרויקט כולל דירות היזם.

[36] נשוא חוות הדעת נכלל בתוכנית לבניית כ- 687 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

גורמים ושיקולים באומדן השווי:

באומדן השווי הובאו בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנתון כי מדובר בפרויקט לקראת בניה הממוקם בשכונת מורשה, דרום מזרח העיר רמת השרון.
- הנתון כי המיקום הינו מרכזי ונגיש.
- הנתון כי תמהיל היחידות בפרויקט כולל דירות מכל הגדלים וכן שטחי מסחר.
- הנתון כי הפיתוח הסביבתי קיים ומתוכנן לעבור שדרוג.
- הנתון כי הביקוש לדירות קטנות באזור הינו גבוה.
- הנתון כי אומדן השווי הינו ליחידות כבנויות ומוכנות לאכלוס (נכון ליום הכנת חוות הדעת הפרויקט נמצא לפני בניה)
- המגבלות החלות על קרן הריט מכח הפקודה לא נלקחו בחשבון באומדן שווי הדירות.
- הובא בחשבון אומדן השווי בין היתר אופי הפרויקט, היקף הפרויקט, הבינוי המוצע, תכנון הדירות, שטחי הדירות, שטחי המרפסות, רמת הגמר המתוכננת וכיוצ"ב
- נתוני ההשוואה הינם בסטטוס זהה לדירות שבנדון.
- הנתון כי התקבל היתר בניה להקמת הפרויקט.
- מחירי נכסים דומים בסביבה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתוני השוואה

להלן יוצגו מחירי מכר של מכירות מוקדמות, עם הנחות למכירה מוקדמת ולבני מקום בפרויקט שבנדון:

מס' בניין	מס' יח"ד	קומה	תאור	שטח דירה	שטח מרפסת	תאריך מכירה	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר למ"ר אקוויולנטי כולל מע"מ	מחיר למ"ר נטו כולל מע"מ
צפוני	4	1	דירת 4 חדרים	98	12	15/01/2018	₪ 2,075,800	₪ 19,960	₪ 21,182
צפוני	12	2	דירת 5 חדרים	121	12	25/01/2018	₪ 2,483,200	₪ 19,553	₪ 20,522
צפוני	19	3	דירת 3 חדרים	72	11	26/11/2018	₪ 1,800,000	₪ 23,377	₪ 25,175
צפוני	43	7	דירת 3 חדרים	72	56	16/01/2018	₪ 2,000,000	₪ 20,151	₪ 27,972
צפוני	59	10	דירת 4 חדרים	108	12	03/06/2018	₪ 2,470,000	₪ 21,667	₪ 22,870
צפוני	70	12	דירת 4 חדרים	107	25	09/07/2018	₪ 2,657,400	₪ 22,378	₪ 24,952
צפוני	71	12	דירת 5 חדרים	130	27	19/10/2017	₪ 3,113,800	₪ 21,737	₪ 23,952
צפוני	72	12	דירת 4 חדרים	103	15	30/10/2017	₪ 2,385,000	₪ 21,584	₪ 23,155
צפוני	73	12	דירת 4 חדרים	91	14	08/11/2018	₪ 2,364,145	₪ 24,124	₪ 25,980
צפוני	79	13	דירת 4 חדרים	91	14	26/11/2018	₪ 2,300,000	₪ 23,469	₪ 25,275
צפוני	85	14	דירת 4 חדרים	91	14	03/01/2018	₪ 2,310,000	₪ 23,571	₪ 25,385
צפוני	91	15	דירת 4 חדרים	91	14	09/04/2018	₪ 2,370,000	₪ 24,184	₪ 26,044
צפוני	97	16	דירת 4 חדרים	91	14	09/12/2018	₪ 2,465,694	₪ 25,160	₪ 27,096
צפוני	100	17	דירת 4 חדרים	107	25	05/06/2018	₪ 2,682,000	₪ 22,585	₪ 25,183
צפוני	105	17	דירת 4 חדרים	97	15	08/01/2018	₪ 2,450,000	₪ 23,445	₪ 25,258
דרומי	3	1	דירת 3 חדרים	76	10	15/01/2018	₪ 1,736,364	₪ 21,570	₪ 22,998
דרומי	5	1	דירת 3 חדרים	76	33	22/04/2019	₪ 1,892,834	₪ 20,519	₪ 24,906
דרומי	25	4	דירת 4 חדרים	108	12	03/02/2019	₪ 2,482,000	₪ 21,772	₪ 22,981
דרומי	51	9	דירת 3 חדרים	76	10	18/01/2018	₪ 1,845,455	₪ 22,925	₪ 24,443
דרומי	61	10	דירת 4 חדרים	108	12	09/08/2018	₪ 2,515,760	₪ 22,068	₪ 23,294
דרומי	66	11	דירת 4 חדרים	106	15	03/06/2018	₪ 2,491,000	₪ 21,947	₪ 23,500
דרומי	75	13	דירת 4 חדרים	94	10	18/01/2018	₪ 2,237,052	₪ 22,711	₪ 23,926
דרומי	92	16	דירת 4 חדרים	110	26	24/04/2018	₪ 2,650,000	₪ 21,589	₪ 24,091
דרומי	109	18	דירת 5 חדרים	130	16	04/09/2018	₪ 3,063,158	₪ 22,237	₪ 23,563
מרקמי	10	5	דירת 2 חדרים	52	12	29/01/2018	₪ 1,640,000	₪ 28,522	₪ 31,845

באומדן שווי היחידות נשוא חוות הדעת הובא בחשבון בין היתר כי עסקאות המכר המפורטות לעיל הינן עסקאות PRESALE וכוללות הנחות לבני המקום.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן נתוני מכירה מהשנים 2019 – 2020 בפרויקט שבנדון:

מס' בנין	טיפוס	מס' יח"ד	מס' קומה	תאור יח"ד סוג	סה"כ שטח נטו	תאריך מכירה	מחיר מכירה בחוזה כולל מע"מ	מחיר למ"ר נטו כולל מע"מ
צפוני	C11	4	1	דירת 4 חדרים	98	03/08/2020	₪ 2,277,000	₪ 23,235
צפוני	D9	8	1	דירת 5 חדרים	132	08/09/2020	₪ 3,080,000	₪ 23,422
צפוני	D4.1	44	7	דירת 5 חדרים	120	12/07/2020	₪ 3,250,000	₪ 27,197
צפוני	D1	52	9	דירת 5 חדרים	119	30/08/2020	₪ 2,887,502	₪ 24,265
צפוני	D2.4	107	18	דירת 5 חדרים	130	29/09/2020	₪ 3,330,000	₪ 25,615
דרומי	B4.1	5	1	דירת 3 חדרים	76	22/04/2019	₪ 1,892,834	₪ 24,906
דרומי	C9.1	25	4	דירת 4 חדרים	108	03/02/2019	₪ 2,482,000	₪ 22,981
דרומי	D6	46	8	דירת 5 חדרים	114	29/01/2020	₪ 2,690,000	₪ 23,596
דרומי	C6	63	11	דירת 4 חדרים	94	01/01/2020	₪ 2,460,000	₪ 26,310

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן ניתוח עסקת רכישת 36 יח"ד בפרויקט סמוך ע"י רוכש יחיד:

קומה	חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	כיוון	מחיר רכישה כולל מע"מ	שווי למ"ר נטו כולל מע"מ	שווי למ"ר אקו' כולל מע"מ
10	4	105	35	מזרח צפון	₪ 2,670,000	₪ 25,429	₪ 21,805
12	4	105	35	מזרח צפון	₪ 2,716,000	₪ 25,867	₪ 22,180
13	5	115	39	מזרח דרום	₪ 2,726,000	₪ 23,704	₪ 20,275
16	4	105	22	מזרח צפון	₪ 2,688,000	₪ 25,600	₪ 23,152
17	4	100	35	מזרח צפון	₪ 2,735,000	₪ 27,350	₪ 23,287
18	4	105	12	מזרח צפון	₪ 2,633,000	₪ 25,076	₪ 23,721
19	4	100	18	מערב דרום	₪ 2,614,000	₪ 26,140	₪ 24,026
19	5	115	26	מזרח דרום	₪ 2,753,000	₪ 23,939	₪ 21,499
19	4	100	35	מזרח צפון	₪ 2,781,000	₪ 27,810	₪ 23,678
20	4	100	12	מערב דרום	₪ 2,586,000	₪ 25,860	₪ 24,396
20	5	115	12	מערב דרום	₪ 2,698,000	₪ 23,461	₪ 22,298
20	4	105	22	מזרח צפון	₪ 2,781,000	₪ 26,486	₪ 23,953
21	4	100	12	צפון מזרח	₪ 2,605,000	₪ 26,050	₪ 24,575
21	5	115	20	מערב דרום	₪ 2,791,000	₪ 24,270	₪ 22,328
21	5	115	12	מזרח דרום	₪ 2,670,000	₪ 23,217	₪ 22,066
21	4	100	12	מזרח צפון	₪ 2,605,000	₪ 26,050	₪ 24,575
22	4	100	20	צפון מזרח	₪ 2,707,000	₪ 27,070	₪ 24,609
22	4	100	32	מערב דרום	₪ 2,819,000	₪ 28,190	₪ 24,354
22	5	115	12	מערב דרום	₪ 2,744,000	₪ 23,861	₪ 22,678
22	5	115	20	מזרח דרום	₪ 2,772,000	₪ 24,104	₪ 22,176
22	4	105	17	מזרח צפון	₪ 2,781,000	₪ 26,486	₪ 24,502
23	4	100	12	צפון מזרח	₪ 2,651,000	₪ 26,510	₪ 25,009
23	4	100	12	מערב דרום	₪ 2,651,000	₪ 26,510	₪ 25,009
23	5	115	20	מערב דרום	₪ 2,837,000	₪ 24,670	₪ 22,696
23	5	115	20	מזרח דרום	₪ 2,791,000	₪ 24,270	₪ 22,328
23	4	100	17	מערב דרום	₪ 2,707,000	₪ 27,070	₪ 24,915
24	4	100	12	צפון מזרח	₪ 2,679,000	₪ 26,790	₪ 25,274
24	4	100	32	מערב דרום	₪ 2,865,000	₪ 28,650	₪ 24,752
24	5	115	20	מערב דרום	₪ 2,865,000	₪ 24,913	₪ 22,920
24	5	115	39	מזרח דרום	₪ 2,977,000	₪ 25,887	₪ 22,142
24	4	105	22	מזרח צפון	₪ 2,874,000	₪ 27,371	₪ 24,755
25	4	100	12	צפון מזרח	₪ 2,698,000	₪ 26,980	₪ 25,453
25	4	100	30	מערב דרום	₪ 2,884,000	₪ 28,840	₪ 25,035
25	5	115	20	מערב דרום	₪ 2,884,000	₪ 25,078	₪ 23,072
25	5	115	39	מזרח דרום	₪ 3,005,000	₪ 26,130	₪ 22,350
25	4	100	22	מזרח צפון	₪ 2,800,000	₪ 28,000	₪ 25,203

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתוני השוואה לשטחי מסחר ברי השוואה:

לא נמצאו נתונים ברי השוואה למסחר שכונתי מרמת השרון, לפיכך מוצגים נתונים ברי השוואה מהוד השרון אשר מתאימים לדעת החי"מ לפרויקט שבנדון

מיקום	תיאור	דמי שכירות למיטה לחודש/ שווי למיטה	מקור
נווה נאמן, הוד השרון	305 מ"ר ברוטו שטח מסחרי הושכר לפי 170 ₪/מ"ר ברוטו		חוזי שכירות 2019
	77 מ"ר ברוטו שטח מסחרי הושכר לפי 175 ₪/מ"ר ברוטו		
	100 מ"ר ברוטו שטח מסחרי הושכר לפי 170 ₪/מ"ר ברוטו		
	(משקף כ- 29,000 ₪/מ"ר לפי שיעור היוון שמרני של 7% בלבד)		
מרכז עסקים רכבת הוד השרון / כפר סבא **מיקום עדיף**	הושכרו שטחים שבין 65 ועד 540 מ"ר בדמי שכירות של 165 ₪/ מ"ר ועד 265 ₪/מ"ר מדובר במרכז מסחרי עירוני אשר ישרת את אוכלוסית הוד השרון וכפר סבא, את באי תחנת הרכבת, ואת שוכרי קומות המשרדים		שנת 2019
קומת קרקע מסחרית במבנה מגורים בסוקולוב **הוד השרון**	דמי שכירות נעים סביב 150 ₪ / מ"ר לא כולל מע"מ **(משקף כ- 25,715 ₪/מ"ר לפי שיעור היוון שמרני של 7% בלבד)**		12/2019

תחשיב התאמת נתוני השוואה למסחר שבנדון:

	דמי שיכרות חודשיים	מקדם השוואה למיקום	התאמה לנתון ביקוש	מקדם לזמן	התאמה של בנוי לעומת הפרויקט	מקדם לקנין סגור	התאמה למצב פיסי של הנכס	מקדם משוקלל	דמי שכירות חודשיים למ"ר בהשוואה לפרויקט
נוה נאמן הוד השרון	170 ₪	1.1	1	1	0.9	1	1.0	0.99	**168** ₪
נוה נאמן הוד השרון	175 ₪	1.1	1	1	0.9	1	1.0	0.99	**173** ₪
נוה נאמן הוד השרון	170 ₪	1.1	1	1	0.9	1	1.0	0.99	**168** ₪
מרכז עסקים רכבת	215 ₪	0.9	1	1	1	1	1.0	0.90	**194** ₪
סוקולוב הוד השרון	150 ₪	1.1	1	1	0.9	1	1.2	1.18	**177** ₪
									176 ₪

משקף כ- 29,143 ₪ למ"ר לפי היוון דמי שכירות של כ- 176 ₪ בשיעור היוון של 7.25%

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שווי מפורט של היחידות שבנדון:

מ"ר אקוויולנטי =מקדם 1 לשטח הדירה ומקדם 0.5 לשטח מרפסת

הובא בחשבון השווי תוספת של 15,000 ₪ לכל קומה (מטעמי שמרנות)

בנין צפוני (א1)

מספר דירה	דגם	תאור	כיווני אויר	קומה	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ	שווי למ"ר אקויולנטי כולל מע"מ	שווי למ"ר נטו כולל מע"מ
84	C3	דירת 4 חדרים	דרום-מערב+דרום-מזרח	14	103	15	₪ 2,806,750	₪ 25,400	₪ 27,250

בניין דרומי (ב1')

מספר דירה	דגם	תאור	כיווני אויר	קומה	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ	שווי למ"ר אקו' בש"ח כולל מע"מ	שווי למ"ר נטו כולל מע"מ
37	C9.1	דירת 4 חדרים	דרום-מערב+צפון-מערב	6	108	12	₪ 2,769,000	₪ 24,289	₪ 25,639
58	D6.1	דירת 5 חדרים	מזרח+דרום+מערב	10	121	13	₪ 3,140,375	₪ 24,679	₪ 25,954
60	D7	דירת 5 חדרים	דרום-מערב+דרום-מזרח	10	123	12	₪ 3,181,500	₪ 24,663	₪ 25,866
64	D6.1	דירת 5 חדרים	מזרח+דרום+מערב	11	121	13	₪ 3,155,375	₪ 24,797	₪ 26,077
65	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	11	94	15	₪ 2,702,500	₪ 26,626	₪ 28,750
77	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	13	94	15	₪ 2,732,500	₪ 26,921	₪ 29,069
78	C8	דירת 4 חדרים	דרום-מערב+דרום-מזרח	13	106	15	₪ 2,862,250	₪ 25,218	₪ 27,002
81	C6	דירת 4 חדרים	צפון-מזרח	14	94	10	₪ 2,524,750	₪ 25,632	₪ 27,003
83	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	14	94	15	₪ 2,747,500	₪ 27,069	₪ 29,229
84	C8	דירת 4 חדרים	דרום-מערב+דרום-מזרח	14	106	15	₪ 2,877,250	₪ 25,350	₪ 27,144
87	C6	דירת 4 חדרים	צפון-מזרח	15	94	10	₪ 2,687,500	₪ 27,284	₪ 28,743
89	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	15	94	15	₪ 2,762,500	₪ 27,217	₪ 29,388
93	C6	דירת 4 חדרים	צפון-מזרח	16	94	10	₪ 2,702,500	₪ 27,437	₪ 28,904
95	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	16	94	15	₪ 2,777,500	₪ 27,365	₪ 29,548
101	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	17	94	15	₪ 2,792,500	₪ 27,512	₪ 29,707
107	C7	דירת 4 חדרים	דרום-מזרח	18	94	15	₪ 2,807,500	₪ 27,660	₪ 29,867

בניין מרקמי (2)

מספר דירה	דגם	תאור	כיווני אויר	קומה	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ	שווי למ"ר אקו' בש"ח כולל מע"מ	שווי למ"ר נטו כולל מע"מ
2	A1	דירת 2 חדרים	דרום-מערב	1	52	12	₪ 1,625,000	₪ 28,261	₪ 31,553
4	A1	דירת 2 חדרים	דרום-מערב	2	52	12	₪ 1,640,000	₪ 28,522	₪ 31,845
8	A1	דירת 2 חדרים	דרום-מערב	4	52	12	₪ 1,670,000	₪ 29,043	₪ 32,427

שטח מסחרי

	שטח ברוטו	שווי מ"ר לא כולל מע"מ	שווי השטח המסחרי לא כולל מע"מ
שטחי מסחר בפרויקט (מעטפת)	1,000	₪ 29,143	₪ 29,142,857

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

השומה

בשים לב למיקום הפרויקט, לשטחי הדירות והמסחר ושאר הנתונים כמפורט בחוות הדעת לעיל, בהביאנו בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי 20 יחידות הדיור שבנדון (אשר טרם החלו בבנייתם) במצבם הסופי כבנויים סביב **52,965,000** ₪ **(חמישים ושניים מיליון תשע מאות שישים וחמישה אלף** ₪**) כולל מע"מ**

ושווי היחידות המסחריות סביב **29,143,000** ₪ **(עשרים ותשעה מיליון מאה ארבעים ושלושה אלף** ₪**) לא כולל מע"מ**

הדוח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

ובאנו על החתום,

יהון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A -	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין -	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**גולן וקראט**
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**רוני כהן**
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**אורן שגיא**
Alex Tushler	- Economist	כלכלן -	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין -	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**רמי כהן**
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין -	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים -	**אופיר רון**
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**גיל עטר**
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**דור לרון**
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין -	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**עמנואל גטרר**

חוות – דעת

אומדן שווי 60 יח"ד חלק מפרויקט הכולל 522 יח"ד,

רחוב שלם, שכונת רמת שקמה, רמת גן

אאורה רמת חן

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A -	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין -	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**גולן וקראט**
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**רוני כהן**
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**אורן שגיא**
Alex Tushler	- Economist	כלכלן -	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין -	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**רמי כהן**
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין -	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים -	**אופיר רון**
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**גיל עטר**
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**דור לרון**
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין -	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**עמנואל גטרר**

1 בדצמבר 2020

לכבוד, מספרנו: 32315.8

אאורה ריט בע"מ

חוות – דעת

הנדון: אומדן שווי 60 יח"ד חלק מפרויקט הכולל 522 יח"ד,
רחוב שלם, שכונת רמת שקמה, רמת גן
אאורה רמת חן

התבקשנו ע"י מר יעקב אטרקצי, יור' אאורה ריט בע"מ ומנכ"ל אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") להעריך את שווי הנכס שבנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון כבנוי ומוכן לאכלוס. ההערכה התבקשה לצורך העברת הנכס מהחברה לחברת אאורה ריט בע"מ (להלן: "אאורה ריט") במסגרת הנפקה ראשונה לציבור של אאורה ריט.

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים).

הערכות השווי מבוצעות לנדל"ן להשקעה לדוחות הכספיים, יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, כפי שהוגדר בתקן IAS 40 של החשבונאות הבינלאומית[1], ובהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13. אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל (לרבות בדרך של הפניה) בדוחות

[1] תקן חשבונאי ישראלי מס' 16.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הכספיים של אאורה ריט המפורסמים לצבור וכן במסגרת תשקיף העתיד להתפרסם על ידי אאורה ריט ובדוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוחו. הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

<u>תאריך הביקור בנכס</u>[2] : 3 ביוני 2020

<u>פרטי הנכס בשלמות</u>

גוש מספר	:	6142
חלקות מספר[3]	:	86, 87, 88, 89, 103, 104, 305
שטח החלקות	:	**ראה טבלה בתחתית העמוד (סה"כ שטח 7 החלקות יחד 6,873 מ"ר)**
מגרשים מספר	:	100, 101, 102
שטח המגרשים[4]	:	1,880 מ"ר, 2,340 מ"ר, 2,160 מ"ר (סה"כ 6,380 מ"ר)
תכנית ראשית	:	רג/1622 אשר אושרה למתן תוקף בחודש דצמבר 2017
מיקום	:	רחוב שלם מספר 2, 4, 4א', 6, 6א', 8, 8א' שכונת רמת שקמה, רמת גן
זכויות	:	היזם חתם על הסכמים עם 100% מבעלי הזכויות בקרקע

[2] ביקור בנכס נערך ע"י גיל סיטון, שמאי מקרקעין

[3] **החלקות המצוינות לעיל הינן החלקות עליהן בנויים 7 הבניינים אשר מיועדים לפינוי ובינוי.**
בנוסף, חלקות בשלמות מספר 299, 300, 301 302, 303, 304 בייעוד דרכים/שבילים (גוש 6142) בבעלות עיריית ר"ג.
בנוסף חלקי חלקות מספר 261, 269, 271 בייעוד דרכים (בגוש 6142) בבעלות עיריית ר"ג.
בנוסף חלקי חלקות מספר 757, 964 בייעוד דרכים (בגוש 6143) בבעלות עיריית ר"ג.

[4] בנוסף מגרשים מספר 202, 203 בייעוד "שטח פרטי פתוח" בשטח של 282 מ"ר לכל מגרש (564 מ"ר ביחד).

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

טבלת שטחי החלקות:

מספר חלקה	שטח במ"ר
86	1,059
87	774
88	1,052
89	1,134
103	846
104	801
305	1,207
סה"כ	**6,873**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מספר תקן חשבונאי	:	הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 ותקן חשבונאי 36 IAS- ירידת ערך נכסים, של החשבונאות הבינלאומית).
שם עורך חוות הדעת	:	ירון ספקטור וגיל סיטון
שם המבקר בנכס	:	גיל סיטון, שמאי מקרקעין.
המועד הקובע	:	30 בספטמבר 2020

פרטי השכלה של ירון ספקטור:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פרטי השכלה של גיל סיטון:

- האוניברסיטה העברית ירושלים- תואר ראשון בגאוגרפיה ומדע המדינה - 1995.
  - תואר שני תכנון עירוני - 1998.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - 1998.
- מכללת קרית אונו - תואר ראשון במשפטים - 2009
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **725** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, משולם לוינשטיין, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, אשטרום, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הנו סכום קבוע ולא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

התחייבות לשיפוי :

קיימת התחייבות לשיפוי ע"י אאורה ריט בע"מ, לפיו מתחייבת אאורה רייט לשפות את השמאי בגין כל סכום שייפסק על פי פסק דין במסגרת תביעה, לרבות הוצאות משפטיות סבירות, והכל אם החבות תוטל כתוצאה ממסמכים או מידע שנמסר לשמאי על ידי החברה או אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לשמאי מהחברה. בהתאם להתחייבות לשיפוי, השיפוי יחול רק לאחר חשיפה של מעל פי שלושה מגובה שכר הטרחה ששולם למעריך עבור חוות הדעת (בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 30-105).

החתום מטה מצהיר כי אין לו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס שבנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה המנפיקה לבין החתום מטה.

חוות הדעת נערכה עפ"י מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תאור הפרויקט וסביבתו

הפרויקט בשלמות כולל לפינוי 144 יח"ד ו – 9 חנויות (שטח מסחרי) ב – 7 בניינים ותיקים ובינוי 522 יחידות דיור, חזית מסחרית ושטח לבנייני ציבור ב – 3 מגדלי מגורים מעל למרתפי חנייה בשלושה מגדלים, ברחוב שלם, שכונת רמת שקמה, רמת גן.

המקרקעין ידוע גם כחלקות מספר 89-86, 103, 104, 305 בגוש מספר 6142, שטחן של 7 החלקות מסתכם יחד לכ – 6,873 מ"ר, שטח 3 מגרשי הבנייה החדשים מסתכם יחד ל – 6,380 מ"ר + שטח פרטי פתוח של 564 מ"ר.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה ותיקה של בניינים בני 2-5 קומות לצד מעט בנייה חדשה של בנייני מגורים חדישים בני כ – 15 קומות.



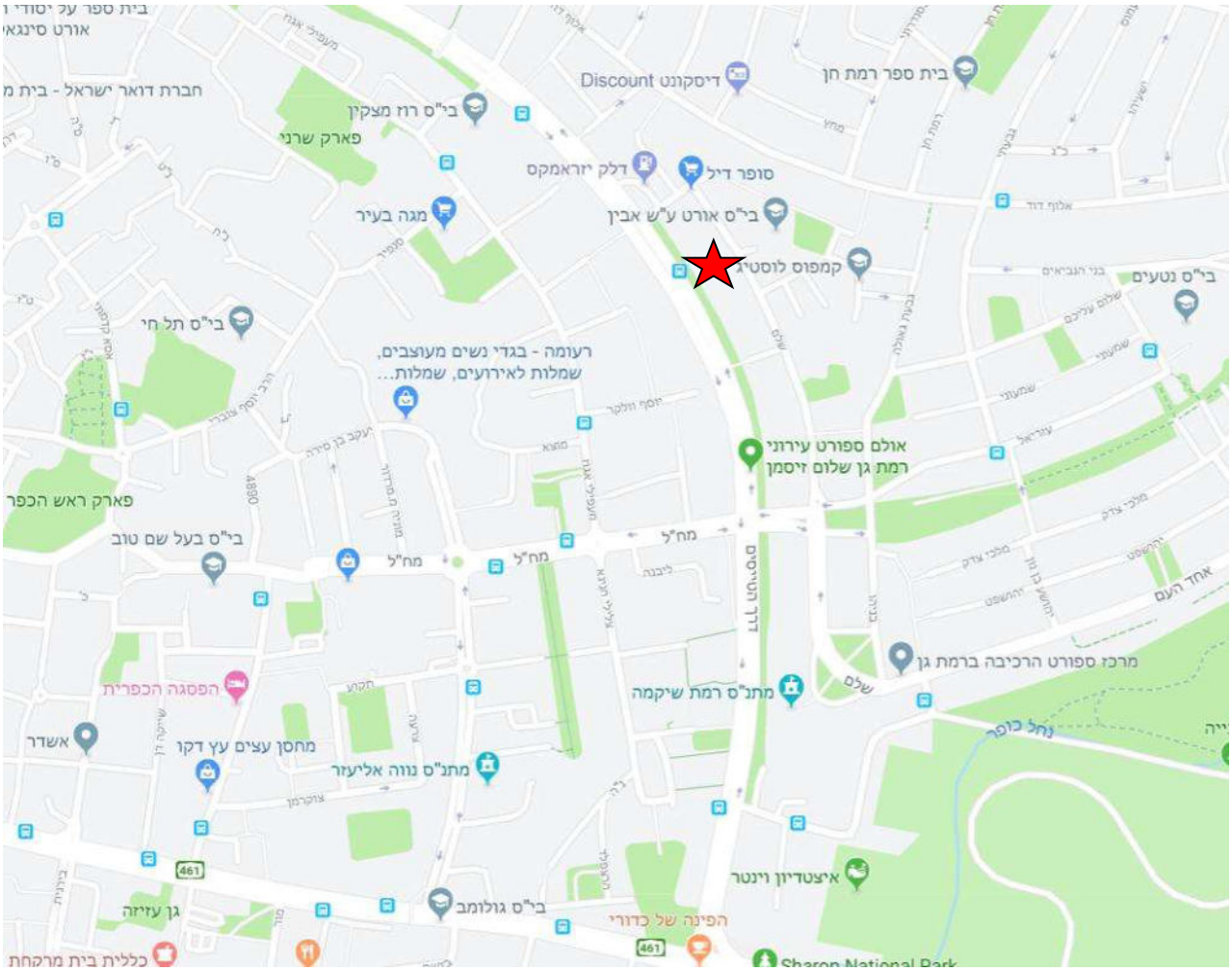
חלק מהבניינים המיועדים לפינוי לשם בינוי.

במתחם אשר מיועד לפינוי בינוי בנויים היום 6 בנייני מגורים, בכל בניין מגורים 24 יח"ד, משקף 144 יח"ד.

בנוסף, בנוי מבנה מסחרי חד קומתי הכולל 9 חנויות, אשר מיועד גם כן לפינוי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מפת הסביבה:

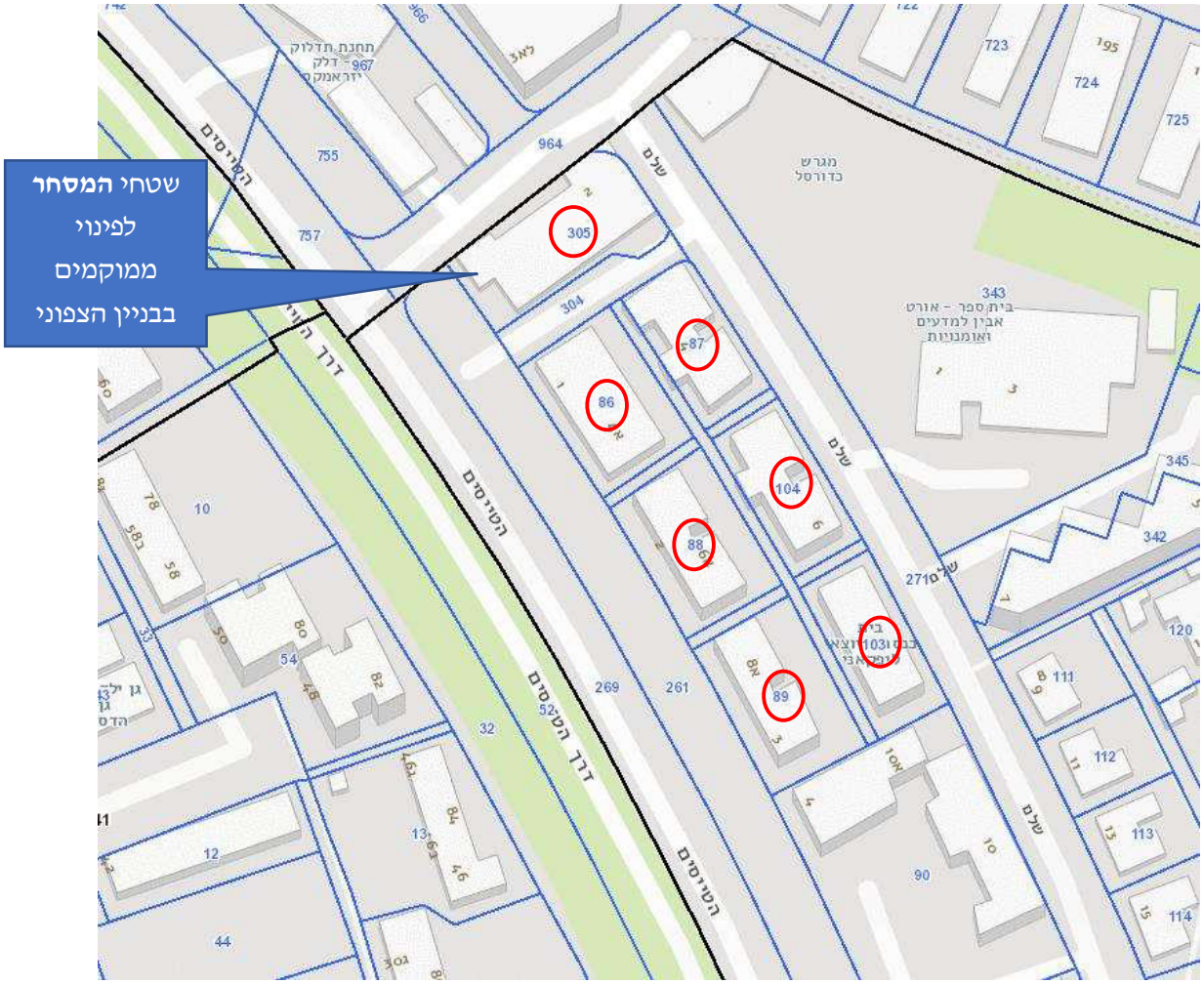


מיקומו של הפרויקט העתידי מסומן בכוכב אדום.

יודגש כי הפרויקט שבנדון ממוקם על גבול תל אביב – רמת גן.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מפת גוש מתוך אתר הפורטל הגאוגרפי הלאומי:



החלקות אשר מיועדות לפינוי ובינוי מסומנות בעיגול אדום.

סה"כ 7 בניינים לפינוי (כוללים סה"כ 144 יח"ד לפינוי + 9 חנויות/שטחי מסחר).

יודגש כי הפרויקט שבנדון ממוקם על גבול תל אביב – רמת גן.

המתחם שבנדון תחום כדלקמן:

ממזרח: בנייני מגורים ותיקים ובית ספר

ממערב: רחוב הטייסים

מצפון: תחנת דלק

מדרום: בניין מגורים ותיקים

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תיאור היחידות נשוא חוות הדעת (היחידות יבנו במגרשים מס' 100, 101, 102:

מגרש	קומה	מספר דירה	מספר חדרים	שטח דירה נטו	שטח מרפסת
100	3	1	2 חדרים	79	12
		2	3 חדרים	77	12
		4	3 חדרים	68	11
		5	3 חדרים	74	8
		7	3 חדרים	77	12
		9	3 חדרים	69	11
		10	3 חדרים	78	8
	4	13	3 חדרים	76	11

מגרש	קומה	מספר דירה	מספר חדרים	שטח דירה נטו	שטח מרפסת
101	1	1	2 חדרים	79	12
		2	3 חדרים	77	12
		4	3 חדרים	68	11
		5	3 חדרים	74	8
		6	2 חדרים	78	12
		7	3 חדרים	77	12
		9	3 חדרים	69	11
		10	3 חדרים	78	8
	2	11	2 חדרים	79	12
		12	3 חדרים	77	12
		14	3 חדרים	68	11
		15	3 חדרים	74	8
		16	2 חדרים	78	12
		17	3 חדרים	77	12
		19	3 חדרים	69	11
		20	3 חדרים	78	8
	3	21	2 חדרים	79	12
		22	3 חדרים	77	12
		24	3 חדרים	68	11
		25	3 חדרים	74	8
		26	2 חדרים	78	12
		27	3 חדרים	77	12
		29	3 חדרים	69	11
		30	3 חדרים	78	8

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מגרש	קומה	מספר דירה	מספר חדרים	שטח דירה נטו	שטח מרפסת
102	1	1	2 חדרים	79	12
		2	3 חדרים	77	12
		4	3 חדרים	68	11
		5	3 חדרים	74	8
		6	2 חדרים	78	12
		7	3 חדרים	77	12
		8	3 חדרים	77	10
		10	3 חדרים	78	8
	2	11	2 חדרים	79	12
		12	3 חדרים	77	12
		13	3 חדרים	76	11
		14	3 חדרים	68	11
		15	3 חדרים	74	8
		16	2 חדרים	78	12
		17	3 חדרים	77	12
		18	3 חדרים	77	10
		19	3 חדרים	69	11
		20	3 חדרים	78	8
	3	21	2 חדרים	79	12
		22	3 חדרים	77	12
		23	3 חדרים	76	11
		25	3 חדרים	74	8
		26	2 חדרים	78	12
		27	3 חדרים	77	12
		28	3 חדרים	77	10
		29	3 חדרים	69	11
		30	3 חדרים	78	8
	4	31	2 חדרים	79	12

<u>רמת הגמר המתוכננת בפרויקט טובה.</u>

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הדמיה:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

העמדה:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תצלום אוויר:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

המצב התכנוני

א. בהתאם לתוכנית בנין עיר מספר **רג/1622** אשר פורסמה למתן תוקף בעתונים ביום 8 בדצמבר 2017 סומנו מגרשים 100, 101, 102 שבנדון בייעוד "**אזור מגורים ד**'", כדלקמן:

מטרות התוכנית:

1. התחדשות עירונית ע"י פינוי 6 מבנים קיימים ומבנה מסחרי והקמת 3 מגדלי מגורים הכוללים 522 יח"ד.
2. שינוי יעוד ממגורים, מלאכה, דרך ושביל למגורים ד', שצ"פ, שפ"פ ודרך.
3. קביעת הוראות בינוי, פיתוח, עיצוב אדריכלי והקצאת שטחים לצרכי ציבור.
4. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה.

שימושים:

מגורים, שטחים מסחרים לרבות חנויות, מרפאות, בתי קפה, חדרי כושר, מסעדות ובלבד שלא ייגרמו מטרדים למבני המגורים.

שטחי ציבור עבור גני ילדים, מבני חינוך וקהילה וכן חצרות ייעודיות ורווחה.

גינון ונטיעות, ריהוט רחוב ומצללות.

מרתפי חנייה.

חדרים טכניים לשירות המבנים.

הוראות כלליות:

- הבינוי כולל 3 מגדלי מגורים.
- לא יותרו שימושים ציבוריים בתא שטח 100.
- שטחי הציבור ימוקמו בקומת הכניסה של מבני המגורים ובקומה הראשונה ככל שיידרש.
- שטחים עיקריים למסחר ימוקמו בקומות התחתונות של המבנה הצפוני (מגרש 100) בחזיתות הפונות לרחוב שלם ורחוב הטייסים.
- שטחי המסחר במגרש 100 יתפרסו על עד 2 קומות וימוקמו בקומת הקרקע ובקומה א' / בקומת הקרע ובקומת מרתף עליונה עפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית.
- לא יותר לנייד את שטחי המסחר לכל שימוש אחר.
- לא יותרו שימושי מסחר אשר יגרמו מטרד למבני המגורים.
- השימוש בשטחי הציבור יקבע ע"י הוועדה המקומית מתוך השימושים הקבועים בתכנית זו.
- פיתוח השצ"פ והשפ"פ כולל נטיעות עצים, גינון, שבילים, פרגולות, מתקני משחקים ומתקני כושר, התקנת ספסלים, תאורה, מזרקות וקירוי קל מעל למגרשי המשחקים.
- בשפ"פ יותרו מרתפים וחנייה תת קרקעית וחדרים טכניים בתת הקרקע.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

טבלת זכויות בנייה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
			גודל מגרש מזערי		עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה				
											מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ד'	מגורים ד'	100	1880	(1) 15450	7107	9400	31957	(2) 170	90	110	(3) 30	5
מגורים ד'	מסחר	100		(9) 2000	800		2800				2	5
מגורים ד'	מגורים ד'	101	2340	15990 (10)	7355	11700	35045	(2) 176	75	110	(3) 30	5
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101		300	135		435					
מגורים ד'	מגורים ד'	102	2160	15990 (10)	7355	10800	34145	(2) 176	81	110	(3) 30	5
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	102		300	135		435					
שטח פרטי פתוח	חניון	202	282			1410	1410					5
שטח פרטי פתוח	חניון	203	282			1410	1410					5
דרך מוצעת	חניון	302	450			2250	2250					5

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: לכל יח"ד תצורף מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר (שימוש בשטחי המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת).

הערות לטבלה:

(1) מתוך סך השטחים העיקריים למגורים, יקבע שטח עבור מועדון דיירים בהיקף של 150 מ"ר לכל אחד מהמגדלים , אשר ירשם כרכוש משותף על שם כל דיירי הבניין 3x150= 450 מ"ר.

(2) מתוך סך יחידות הדיור, יקבעו 100 יח"ד קטנות (20%) בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי..

(3) מספר קומות במבנים ביעוד מגורים ד' (100,101,102) יהיה 30 קומות מעל מפלס הכניסה מתוכן קומת קרקע ו - 4 קומות בבניה מרקמית, ובנוסף תותר הקמת מתקנים טכנים על גג המבנה בגובה שלא יעלה על 6 מטר בנוסף לגובה המפורט בטבלה לעיל, סך הכל 116 מטר..

יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

(9) זכויות הבניה למסחר שלא ינוצלו במסגרת תכסית הבניה והקומות, יתכללו.

(10) מתוך סך השטחים העיקריים למגורים, יקבע שטח עבור מועדון דיירים בהיקף של 150 מ"ר לכל אחד מהמגדלים , אשר ירשם כרכוש משותף על שם כל דיירי הבניין 450 =3x150 מ"ר

הערות כלליות:

1. התכנית ממצה את כל זכויות הבניה במגרשים וגוברת על תכנית רג/340 על שינוייה.
2. ניוד שטחי המרפסות או סגירתן יהווה סטיה ניכרת לתוכנית זו.
3. יתאפשר ניוד של עד 10% משטחי הבניה בין המבנים, בתנאי שגובה המבנים והוראות הבינוי לא יפגעו ושתהיה הסכמה קניינית מתאימה.
4. שטחי השירות כוללים שטחים עבור ממ"דים בהתאם לחוק התכנון והבניה.

<u>תנאים למתן היתרי בנייה[5]:</u>

- אישור תכנית איחוד וחלוקה.
- הכנת נספח אקוסטי המתייחס לדירות שפונות לדרך הטייסים.
- ביצוע תכנית דיגום וטיפול בקרקע ככל שיידרש, במגרשי המגורים.
- תנאי להיתר לבניין הראשון יהיה אישור תאגיד המים והביוב לפתרונות המבוקשים.

[5] התנאים למתן היתר בנייה סטנדרטיים לפרויקטים מסוג זה.

<u>יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444</u>
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

תנאים למתן היתרי אכלוס[6]:

- תנאי לאכלוס המבנה הראשון יהיה הקמה או התקשרות עם חברת ניהול ל – 15 שנים.
- תנאי לאכלוס המבנה הראשון יהיה פיתוח השצ"פ בתא שטח 200, ובנוסף, פיתוח היקף המגדל בהתאם לתכנית הפיתוח.
- הבטחת מסירת שטחי הציבור לעיריית ר"ג.
- רישום בפועל של התצ"ר.
- תנאי לאכלוס מבנה המגורים בתא שטח 100 הינו פיתוח בפועל של שצ"פ מספר 400.
- תנאי לאכלוס בניינים 2, 3 יהיה אישור משרד הבריאות להפעלת קו ביוב מאסף וחיבור ביוב המבנים למערכת הביוב העירונית.

דרכים, תנועה וחנייה:

- תותר הקמת חניון משותף אחד, תחת כל המגרשים למגורים ומתחת לשפ"פ 202, 203.
- תכסית מרתף לא תעלה על 90% משטח תאי השטח, 100, 101, 102, 202, 203, 302 יחד.
- החנייה במגרשי המגורים תהיה תת קרקעית בלבד.
- תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.
- יקבעו 5-10% חניות אורחים שלא יוצמדו למשתמש מסויים ויירשמו במסגרת הרכוש המשותף.

סטייה ניכרת:

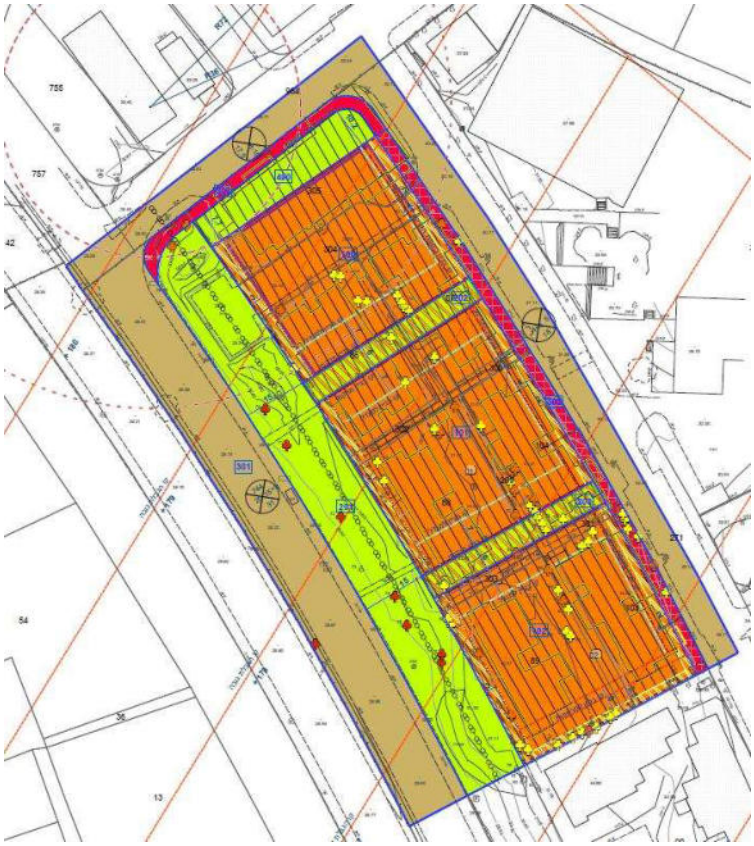
סטייה מהוראות תכנית זו בנושאים הבאים תהווה סטייה ניכרת:

ביטול חזית מסחרית, תוספת עד 3 קומות בהקלה לא תהווה סטייה ניכרת, שינוי קווי בניין, העתקת כניסות ויציאות מרחוב שלם.

[6] התנאים למתן היתר אכלוס סטנדרטיים לפרויקטים מסוג זה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תשריט תכנית רג/1622



מקרא:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>רישוי</u>

טרם התקבל פרוטוקול וועדה וטרם התקבל היתר בנייה להקמת הפרויקט.
הפרויקט נמצא בתכנון מתקדם לקראת הוצאת היתר בניה

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הזכויות בנכס

א. בהתאם לנסח רישום מקרקעין – **מידע מפנקס הבתים המשותפים** אשר נצפה באינטרנט[7] ביום 6.8.2019 רשום **גוש 6142 חלקה מספר 86** בשטח 1,059 מ"ר, כדלקמן:

מספר תתי חלקות:	25
מספר יח"ד:	24
שטח רשום ליח"ד:	26-30 מ"ר/יח"ד
בעלות:	פרטית/חכירה
הערות:	רשומות הערות אזהרה בחלק מתתי החלקות לטובת היזם/מדינת ישראל
משכנתאות:	רשומות משכנתאות לטובת בנקים שונים.

ראה נסח רישום בשלמות כנספח לחוות הדעת.

ב. בהתאם לנסח רישום מקרקעין – **מידע מרוכז מפנקסי הבתים המשותפים** אשר נצפה באינטרנט ביום 6.8.2019 רשום **גוש 6142 חלקה מספר 87** בשטח 774 מ"ר, כדלקמן:

מספר תתי חלקות:	25
מספר יח"ד:	24
שטח רשום ליח"ד:	26-30 מ"ר/יח"ד
בעלות:	פרטית/חכירה
הערות:	רשומות הערות אזהרה בחלק מתתי החלקות לטובת היזם/מדינת ישראל
משכנתאות:	רשומות משכנתאות לטובת בנקים שונים.

ראה נסח רישום בשלמות כנספח לחוות הדעת.

[7] פלט מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ואינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ג. בהתאם לנסח רישום מקרקעין – **מידע מרוכז מפנקסי הבתים המשותפים** אשר נצפה באינטרנט ביום 6.8.2019 רשום **גוש 6142 חלקה מספר 88** בשטח 1,052 מ"ר, כדלקמן:

מספר תתי חלקות:	25
מספר יח"ד:	24
שטח רשום ליח"ד:	26-30 מ"ר/יח"ד
בעלות:	פרטית/חכירה
הערות:	רשומות הערות אזהרה בחלק מתתי החלקות לטובת היזם/מדינת ישראל
משכנתאות:	רשומות משכנתאות לטובת בנקים שונים.

ראה נסח רישום בשלמות כנספח לחוות הדעת.

ד. בהתאם לנסח רישום מקרקעין – **מידע מרוכז מפנקסי הבתים המשותפים** אשר נצפה באינטרנט ביום 6.8.2019 רשום **גוש 6142 חלקה מספר 89** בשטח 1,134 מ"ר, כדלקמן:

מספר תתי חלקות:	25
מספר יח"ד:	24
שטח רשום ליח"ד:	26-30 מ"ר/יח"ד
בעלות:	פרטית/חכירה
הערות:	רשומות הערות אזהרה בחלק מתתי החלקות לטובת היזם/מדינת ישראל
משכנתאות:	רשומות משכנתאות לטובת בנקים שונים.

ראה נסח רישום בשלמות כנספח לחוות הדעת.

ה. בהתאם לנסח רישום מקרקעין – **מידע מרוכז מפנקסי הבתים המשותפים** אשר נצפה באינטרנט ביום 6.8.2019 רשום **גוש 6142 חלקה מספר 103** בשטח 846 מ"ר, כדלקמן:

מספר תתי חלקות:	25
מספר יח"ד:	24
שטח רשום ליח"ד:	26-30 מ"ר/יח"ד
בעלות:	פרטית/חכירה
הערות:	רשומות הערות אזהרה בחלק מתתי החלקות לטובת היזם/מדינת ישראל
משכנתאות:	רשומות משכנתאות לטובת בנקים שונים.

ראה נסח רישום בשלמות כנספח לחוות הדעת.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ו. בהתאם לנסח רישום מקרקעין – **מידע מרוכז מפנקסי הבתים המשותפים** אשר נצפה באינטרנט ביום 6.8.2019 רשום **גוש 6142 חלקה מספר 104** בשטח 801 מ"ר, כדלקמן:

מספר תתי חלקות:	25
מספר יח"ד:	24
שטח רשום ליח"ד:	26-30 מ"ר/יח"ד
בעלות:	פרטית/חכירה
הערות:	רשומות הערות אזהרה בחלק מתתי החלקות לטובת היזם/מדינת ישראל
משכנתאות:	רשומות משכנתאות לטובת בנקים שונים.

ראה נסח רישום בשלמות כנספח לחוות הדעת.

ז. בהתאם לנסח רישום מקרקעין – **מידע מרוכז מפנקסי הבתים המשותפים**[8] אשר נצפה באינטרנט ביום 6.8.2019 רשום **גוש 6142 חלקה מספר 305** בשטח 1,207 מ"ר, כדלקמן:

מספר תתי חלקות:	10
מספר יחידות:	9
שטח רשום ליח"ד:	26.52 מ"ר/יחידה
בעלות:	קרן קיימת לישראל
חכירות:	לטובת פרטיים שונים
הערות:	רשומות הערות אזהרה בחלק מתתי החלקות לטובת היזם/פרטיים שונים
משכנתאות:	רשומות משכנתאות לטובת בנקים שונים.

ראה נסח רישום בשלמות כנספח לחוות הדעת.

[8] בחלקה זו כל תתי החלקות הינן חנויות/שטחי מסחר.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ח. בהתאם לנסחי רישום מקרקעין – **מידע מרוכז מפנקס הזכויות** אשר נצפה באינטרנט ביום 6.8.2019 רשום גוש 6142, עולים הפרטים הבאים:

גוש מספר	חלקה מספר	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	ייעוד המקרקעין	בעלויות	הערות
6142	299	382	מקרקעי ייעוד	שביל	עיריית רמת גן	החלקות בשלמות
	300	59	מקרקעי ייעוד	שביל	עיריית רמת גן	
	301	59	מקרקעי ייעוד	דרך	עיריית רמת גן	
	302	82	מקרקעי ייעוד	שביל	עיריית רמת גן	
	303	83	מקרקעי ייעוד	שביל	עיריית רמת גן	
	304	451	-	-	עיריית רמת גן	
	261	6,882	-	-	עיריית רמת גן	חלק מהחלקות
	269	10,981	מקרקעי ייעוד	דרך	עיריית רמת גן	
	271	3,983	מקרקעי ייעוד	דרך	עיריית רמת גן	
6143	757	811	מקרקעי ייעוד	דרך	עיריית רמת גן	
	964	1,631	מקרקעי ייעוד	דרך	עיריית רמת גן	

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ט. **<u>הסכם לדוגמא</u>**[9] -

בהתאם ל**הסכם פינוי בינוי** שנחתם בשנת 2017 (ללא ציון יום או חודש) בין היזם לבין ויס חווה (להלן: "הבעלים"), עולים הפרטים הבאים:

פרטי המקרקעין: חלקה 87 בגוש 6142

פרטי הבניין הקיים: רחוב שלם מספר 4 ר"ג

פרטי הדירה: דירת מגורים מספר 6 כניסה ב' בקומה ראשונה של הבניין הקיים (תת חלקה מספר 13)

הזכות בדירה: זכות חכירה מהוונת עד ליום 31.3.2058

המתחם: 6 בניינים אשר בהם קיימות 144 יח"ד ובניין נוסף ובו 9 חנויות (שטחי מסחר).

התכנית המפורטת: תכנית מספר רג/1622

בא כוח הבעלים: משרד עו"ד אגמון ושות'.

הבניינים החדשים: 3 מגדלים שייבנו ובהם 522 יח"ד שטחי מסחר ושטחי ציבור (מתוכם 163 יחידות חדשות לבעלי הזכויות (כולל יחידות הקרן כהגדרתן).

קרן תחזוקה[10]: 10 יחידות מגורים שיועמדו לטובת הקרן לשם מימון דמי הניהול (מעבר לדירות שהובטחו לבעלי הזכויות), שטח דירת קרן לא יפחת מ – 80 מ"ר.
ככל ויוטלו מיסים בגין דירות הקרן יישאו בהן הצדדים בחלקים שווים.

דירות הבעלים החדשות:

דירת מגורים חדשה שתיבנה במסגרת הפרויקט לה יהיה זכאי הבעלים בתוספת של 50 מ"ר על שטח דירתו הקיימת (בהתאם לטבלת שטחי דירות קיימות שהוכנה ע"י שמאי בעלי הזכויות), או דירת מגורים חדשה בשטח של 90 מ"ר, הגבוה מבין השניים.
ככל ולבעלים יש יחידת מסחר (ולא יחידת דיור), שטח הדירה החדשה לה יהיה זכאי הבעלים יהיה 80 מ"ר (בנוסף לדירה זו יהיה זכאי הבעלים ליחידת מסחר חדשה בשטח 100 מ"ר לשימוש עיקרי)[11].
הערות: שטח הדירה החדשה כולל ממ"ד, יוצמדו מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ – 12 מ"ר, יוצמד מקום חנייה "רגיל" תת קרקעי לכל יחידת בעלים, יוצמד מחסן בשטח של לפחות 6 מ"ר לכל דירת בעלים.

---

[9] עפ"י אישור עורך דין נטלי רגואן-קטן, עו"ד ממשרד אטרקצי ושות' מיום 22.8.2019 עולה כי כל ההסכמים זהים, וכי כל בעלי הזכויות חתמו על ההסכם (למעט תת חלקה 9 בחלקה 104 בגוש 6142) בעלת הזכויות נפטרה ודירה זו הועברה לטיפול של האפוטרופוס הכללי בהתאם לצו ניהול זמני שניתן ע"י בית המשפט.

[10] על אף המצוין בהסכם יודגש כי **במקום** 10 יח"ד אשר אמורות להינתן לקרן האחזקה, יועברו לקרן האחזקה כל יתרת שטחי המסחר אשר לא יימסרו לבעלי הזכויות בשטחי המסחר הנוכחיים.

[11] על אף המצוין בהסכם, כל בעל יחידת מסחר קיימת יקבל דירת 90 מ"ר + מרפסת + מחסן + חנייה, בנוסף יקבל כל בעל זכות ביחידה מסחרית, יחידת מסחר חדשה בשטח 87.5 מ"ר לכל יחידת מסחר, קרי, יועברו לבעלי הזכויות ביחידות המסחר הנוכחיות, 87.5 מ"ר x 9 יחידות קיימות = 787.5 מ"ר חדשים.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הדירות בהן ימוקמו דירות הבעלים יהיה החל מהקומה התשיעית ועד לקומה 21 בבניינים החדשים.

בעלים שדירתו ממוקמת ברחוב שלם 4, 4א'–יקבל דירתו החדשה בבניין צפוני.

בעלים שדירתו ממוקמת ברחוב שלם 6, 6א'–יקבל דירתו החדשה בבניין מרכזי.

בעלים שדירתו ממוקמת ברחוב שלם 8, 8א'– יקבל דירתו החדשה בבניין דרומי.

תנאים מתלים:

1. תוך 24 חודשים מחתימת הבעלים הראשון יחתמו כל בעלי הזכויות.
2. התכנית המפורטת אושרה למתן תוקף לא יאוחר מ 12 חודשים מחתימת הראשון מבעלי הזכויות במתחם.
3. תוכנית איחוד וחלוקה אושרה תוך 8 חודשים מהתקיימות התנאי המתלה השני.
4. תוך 180 ימים ממועד הגשת תכנית ההגשה תתקבל החלטת הוועדה.
5. ניתן "צו הכרזה" המכריז על המתחם כמתחם פינוי לפי סעיף 15 לחוק הרשות וזאת תוך 6 חודשים ממועד חתימת הרוב הדרוש על פי דין לקבלת צו ההכרזה.
6. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1477 בתוקף ו/או כל החלטה אחרת חליפית או מתקנת. (ככל וכבר נשלחו לבעלי הזכויות הודעות פינוי – יהיה סעיף זה מבוטל).
7. ניתן פטור מהיטל השבחה לבצוע העבודות. לחילופין, כלל שניתן פטור חלקי או שלא ניתן פטור בכלל, יראו תנאי זה מתקיים רק אם רווחיות הפרויקט לא ירדה מתחת ל – 15% (ככל וכבר נשלחו לבעלי הזכויות הודעות פינוי – יהיה סעיף זה מבוטל).

התחייבויות הבעלים: כל בעל זכויות בדירת מגורים שטרם היוון זכויותיו יבצע זאת על חשבונו תוך 12 חודשים ממועד חתימתו.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי עלויות היוון/רכישת זכויות בשטחי המסחר הקיימים <u>יחולו על היזם</u>.

דירה חלופית ודמי הובלה: היזם ישלם דמי הובלה הלוך וחזור לכל מקום במדינה לפי בחירת הבעלים.

היזם ישלם דמי שכירות מפינוי הדירה בפועל על פי קביעת שמאי הבעלים, בסכום המשקף דמי שכירות ראויים עבור יחידת מגורים או מסחר בתוספת 10% (דייר יוכל להתפנות מדירתו הנוכחית עד 90 יום לפני יום הפינוי המחויב).

לוח זמנים: היזם מתחייב כי לא יאוחר מ – 8 חודשים מקבלת החלטת הוועדה יקבל את היתר הבנייה הסופי לפרויקט.

היזם ישלים הקמת דירות הבעלים תוך 44 חודשים ממועד התחלת הבנייה ולגבי כל הפרויקט לא יאוחר מתום 48 חודשים מתחילת הבנייה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ככל ולא ניתן יהיה לבצע את כל הבניינים בהינף אחד, מועד סיום העבודות יהיה בחלוף 44 חודשים ממועד תחילת העבודות בכל מתחם משנה.

בטחונות: היזם יעמיד ערבות בנקאית עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) בגובה שווי הדירה החדשה.
היזם יעמיד ערבות בנקאית אוטונומית בגין דמי השכירות לדירות הבעלים לזמן הבנייה.
סכום הערבות יהיה הסך המצטבר של כלל דמי השכירות עבור 50 חודשי שכירות.
היזם יעמיד ערבות בנקאית אוטונומית בגין מיסים, היטלים, אגרות.
היזם יעמיד ערבות בגין הליכים משפטיים על סך 100,000 ₪.
היזם יעמיד ערבות בגין רישום על סך 50,000 ₪.

כללי: היזם יישא בכל עלויות הפרויקט: בנייה, מיסוי, עו"ד המתפנים, אגרות, היטלים, מס רכישה, מס שבח, שכר טרחת נציגי הבעלים.

זכויות בנייה נוספות: ככל שיאושרו לפרויקט זכויות בנייה נוספות מעבר לקבוע בטיוטת התקנון אשר מצ"ב להסכם[12], או ככל שמספר יח"ד יגדל (להלן: "זכויות הבנייה המוגדלות"), יהיו זכויות אלה של היזם, והוא יהיה רשאי לממשן לפי שיקול דעתו.
ככל שיאושרו לפרויקט זכויות בנייה נוספות למגורים מעבר לזכויות הבנייה המוגדלות (להלן: "הזכויות העודפות") תחולקנה הזכויות העודפות באופן יחסי בין בעלי הזכויות לבין היזם.

[12] להסכם צורפה טיוטת תקנון הכוללת 2 דפים ראשונים בלבד מהתקנון באופן בו לא ניתן להבין מה היו זכויות הבנייה בתקנון המופקד. **בכל מקרה עפ"י סעיף 4.4 להסכם עולה כי כל הזכויות שיאושרו בתב"ע שתתאשר (אושרה תב"ע לפי 522 יח"ד, היזם לא יצר/ביקש תב"ע נוספת/הקלות) יהיו של היזם למעט דירות התמורה.**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

י. בהתאם להכרזה של המדינה על המתחם שבנדון כמתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי:

צו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הכרזה על מתחמים לפינוי ובינוי במסלול מיסוי) (הוראת שעה מס' 4), התשע"ח–2018

בתוקף סמכותי לפי סעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו–2016 (להלן – החוק), לבקשת יזם, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ובהמלצת הוועדה כהגדרתה בסעיף 15א לחוק, אני מצווה לאמור:

מתחם לפינוי ובינוי במסלול מיסוי

1. המתחמים המפורטים להלן מוכרזים בזה מתחמים לפינוי ובינוי במסלול מיסוי:

(1) גבעת שמואל "בן גוריון": גוש 6189, חלקה 1043;

(2) קריית אונו "אחאב": גוש 6497, חלקות 46, 47;

(3) רמת גן "התמרים–מגדים": גוש 6125 חלקות 529, 530;

(4) רמת גן "שלם": גוש 6142 חלקות 86–89, 103, 104, 305;

(5) יבנה "הכרמל": גוש 4945 חלקות 63, 146, 148.

תוקף

2. תוקפו של צו זה לשש שנים, אלא אם כן בוטלה ההכרזה על המתחם קודם לכן.

ט' בניסן התשע"ח (25 במרס 2018)
(חמ 5405–3)

יואב גלנט
שר הבינוי והשיכון

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

גורמים ושיקולים באומדן השווי:

באומדן השווי הובאו בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנתון כי מדובר בפרויקט בבניה הממוקם בדרום העיר רמת גן על הגבול עם תל אביב.
- הנתון כי המיקום הינו מרכזי ונגיש.
- הנתון כי תמהיל היחידות בפרויקט כולל דירות מכל הגדלים.
- הנתון כי הפיתוח הסביבתי קיים.
- הנתון כי הביקוש לדירות קטנות הינו גבוה מאד.
- הנתון כי אומדן השווי הינו ליחידות כבנויות ומוכנות לאכלוס (נכון ליום הכנת חוות הדעת הפרויקט טרם החלו בהקמת הפרויקט)
- המגבלות החלות על קרן הריט מכח הפקודה לא נלקחו בחשבון באומדן שווי הדירות.
- שווי הדירות כולל מקום חניה.
- הובא בחשבון אומדן השווי בין היתר אופי הפרויקט, היקף הפרויקט, הבינוי המוצע, תכנון הדירות, שטחי הדירות, שטחי המרפסות, רמת הגמר המתוכננת וכיוצ"ב
- נתוני ההשוואה המרכזיים הינם בסטטוס זהה לדירות שבנדון ומתוך הפרויקט.
- מחירי נכסים דומים בסביבה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתוני השוואה מכירות בפועל בפרויקט שבנדון (מכירה מוקדמת) כולל מקום חניה מחודש פברואר 2020 בלבד:

בניין	קומה	שטח דירה (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מס' חדרים	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר נטו כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר אקויולנטי כולל מע"מ
1	4	77	12	3	₪ 2,325,000	₪ 30,195	₪ 28,012
1	4	77	12	3	₪ 2,325,000	₪ 30,195	₪ 28,012
1	4	69	11	3	₪ 2,120,000	₪ 30,725	₪ 28,456
1	7	90	12	4	₪ 2,650,000	₪ 29,444	₪ 27,604
1	8	90	12	4	₪ 2,750,000	₪ 30,556	₪ 28,646
1	17	90	12	4	₪ 2,940,000	₪ 32,667	₪ 30,625
2	4	77	12	3	₪ 2,325,000	₪ 30,195	₪ 28,012
2	4	69	11	3	₪ 2,120,000	₪ 30,725	₪ 28,456
2	4	78	8	3	₪ 2,330,000	₪ 29,872	₪ 28,415
2	10	90	12	4	₪ 2,800,000	₪ 31,111	₪ 29,167
3	4	78	8	3	₪ 2,339,000	₪ 29,987	₪ 28,524

מכירות בפרויקט מחודשים מאי – ספטמבר 2020 (תקופת משבר covid 19):

בניין	דירה	מס' דירה	שטח הדירה	שטח מרפסת	מחיר מכירה כולל מע"מ	מועד חוזה	מחיר למ"ר אקויולנטי כולל מע"מ
2	40	3	77	12	₪ 2,330,000	31.05.2020	₪ 28,072
2	37	3	77	12	₪ 2,325,000	04.06.2020	₪ 28,012
1	17	3	77	12	₪ 2,325,000	04.06.2020	₪ 28,012
2	41	4	90	12	₪ 2,603,000	27/08/2020	₪ 27,115
2	34	3	69	11	₪ 2,150,000	30/09/2020	₪ 28,859

העסקאות בפרויקט משקפות מחיר ממוצע של ₪30,150 / מ"ר נטו כולל מע"מ ו- ₪28,200 למ"ר אקויולנטי כולל מע"מ (גבוה מאומדן השווי שנקבע לדירות נשוא חוות הדעת)

נתוני מכר אלה הם המתאימים ביותר מאחר והינם לפרויקט שהנדון ומשנת 2020 יש לציין כי אלה מחירי מכירה מוקדמת, בתחילת השיווק של הפרויקט

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתונים אינדקטיביים נוספים. נתוני מכירות ממערכת מס שבח מהסביבה הקרובה:

תאור הבניין	שנת הקמת הבניין	מיקום	שטח דירה נטו במ"ר	מספר חדרים	קומה	מחיר מכירה כולל מע"מ	תאריך עסקה	מחיר מכירה ל - 1 מ"ר נטו
בניין הכולל 99 יח"ד ב - 27 קומות	2017	רחוב אחד העם מספר 16	113	5	16	₪ 2,800,000	דצמ-18	₪ 24,779
בניין הכולל 144 יח"ד ב - 32 קומות	2016	רחוב אחד העם מספר 14	125	5	26	₪ 3,290,000	נוב-18	₪ 26,320
			119	5	29	₪ 3,190,000	דצמ-18	₪ 26,807
			98	4	7	₪ 2,375,000	יונ-19	₪ 24,235
			119	5	28	₪ 3,100,000	יונ-19	₪ 26,050

מיקום	תאור	מחיר מכר בש"ח כולל מע"מ	מחיר ל – 1 מ"ר אקו כולל מע"מ (50% מרפסת)/מ"ר נטו	מקור
רחוב אחד העם 14 בניין חדש הכולל 32 קומות – ו – 144 יח"ד	דירת/מיני פנט' 5 חדרים 120 מ"ר + 25 מ"ר מרפסת בקומות 22-30	נמכר סביב: 3.25-3.5 מליון ₪	משקף: 24,500 ₪/**מ"ר אקו'** עד 26,400 ₪/מ"ר קומות 22-30	מכר יוני 2018
	דירת 5 חדרים בקומה 29 בשטח 119 מ"ר + מרפסת	נמכר: 3,110,000 ₪	משקף 26,100 ₪/מ"ר **נטו**	עסקה ממס שבח מיום 25.3.2018
	דירת 5 חדרים בקומה 28 בשטח 119 מ"ר + מרפסת	נמכר: 3,300,000 ₪	משקף 27,700 ₪/מ"ר **נטו**	עסקה ממס שבח מיום 13.11.2017
	דירת 5 חדרים בקומה 27 בשטח 119 מ"ר + מרפסת	נמכר: 3,100,000 ₪	משקף 26,000 ₪/מ"ר **נטו**	עסקה ממס שבח מיום 19.10.2017

נתוני השוואה , אחד העם 14-16, הינו המתאימים ביותר מכל הסביבה (למעט נתוני המכר מהפרויקט שבנדון) מאחר והינם פרויקטים חדשים יחסית, מגדלי מגורים.

הנתונים הינם לדירות יד שניה מאוכלסות. אך ממוקמות רחוק יותר ממרכזי העיר של רמת גן (ותל אביב). הפרויקט שבנדון הינו חדש יותר ומודרני יותר.

מחירי העסקאות לעיל ברובם מלפני כשנתיים ואף יותר ולפיכך יש להוסיף לפחות כ- 10% לעומת נתוני השוק היום במרכז הארץ.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שווי מפורט של היחידות שבנדון:

מ"ר אקויולנטי =מקדם 1 לשטח הדירה ומקדם 0.5 לשטח מרפסת

הובא בחשבון השווי תוספת של 15,000 ₪ לכל קומה (מטעמי שמרנות)

מגרש	קומה	מספר דירה	מספר חדרים	שטח דירה נטו	שטח מרפסת	כיוונים	שווי דירה בש"ח כולל מע"מ	שווי מ"ר אקויולנטי כולל מע"מ	שווי מ"ר נטו כולל מע"מ
100	3	1	2 חדרים	79	12	מזרח	2,425,500 ₪	28,535 ₪	30,703 ₪
		2	3 חדרים	77	12	דרום מזרח	2,256,000 ₪	27,181 ₪	29,299 ₪
		4	3 חדרים	68	11	דרום	2,000,000 ₪	27,211 ₪	29,412 ₪
		5	3 חדרים	74	8	דרום מערב	2,121,000 ₪	27,192 ₪	28,662 ₪
		7	3 חדרים	77	12	צפון מערב	2,256,000 ₪	27,181 ₪	29,299 ₪
		9	3 חדרים	69	11	צפון	2,027,000 ₪	27,208 ₪	29,377 ₪
		10	3 חדרים	78	8	צפון מזרח	2,229,000 ₪	27,183 ₪	28,577 ₪
	4	13	3 חדרים	76	11	דרום	2,231,000 ₪	27,374 ₪	29,355 ₪

מגרש	קומה	מספר דירה	מספר חדרים	שטח דירה נטו	שטח מרפסת	כיוונים	שווי דירה בש"ח כולל מע"מ	שווי מ"ר אקויולנטי כולל מע"מ	שווי מ"ר נטו כולל מע"מ
101	1	1	2 חדרים	79	12	מזרח	2,425,500 ₪	28,535 ₪	30,703 ₪
		2	3 חדרים	77	12	דרום מזרח	2,256,000 ₪	27,181 ₪	29,299 ₪
		4	3 חדרים	68	11	דרום	2,000,000 ₪	27,211 ₪	29,412 ₪
		5	3 חדרים	74	8	דרום מערב	2,121,000 ₪	27,192 ₪	28,662 ₪
		6	2 חדרים	78	12	מערב	2,397,150 ₪	28,538 ₪	30,733 ₪
		7	3 חדרים	77	12	צפון מערב	2,256,000 ₪	27,181 ₪	29,299 ₪
		9	3 חדרים	69	11	צפון	2,027,000 ₪	27,208 ₪	29,377 ₪
		10	3 חדרים	78	8	צפון מזרח	2,229,000 ₪	27,183 ₪	28,577 ₪
	2	11	2 חדרים	79	12	מזרח	2,441,250 ₪	28,721 ₪	30,902 ₪
		12	3 חדרים	77	12	דרום מזרח	2,271,000 ₪	27,361 ₪	29,494 ₪
		14	3 חדרים	68	11	דרום	2,015,000 ₪	27,415 ₪	29,632 ₪
		15	3 חדרים	74	8	דרום מערב	2,136,000 ₪	27,385 ₪	28,865 ₪
		16	2 חדרים	78	12	מערב	2,412,900 ₪	28,725 ₪	30,935 ₪
		17	3 חדרים	77	12	צפון מערב	2,271,000 ₪	27,361 ₪	29,494 ₪
		19	3 חדרים	69	11	צפון	2,042,000 ₪	27,409 ₪	29,594 ₪
		20	3 חדרים	78	8	צפון מזרח	2,244,000 ₪	27,366 ₪	28,769 ₪
	3	21	2 חדרים	79	12	מזרח	2,457,000 ₪	28,906 ₪	31,101 ₪
		22	3 חדרים	77	12	דרום מזרח	2,286,000 ₪	27,542 ₪	29,688 ₪
		24	3 חדרים	68	11	דרום	2,030,000 ₪	27,619 ₪	29,853 ₪
		25	3 חדרים	74	8	דרום מערב	2,151,000 ₪	27,577 ₪	29,068 ₪
		26	2 חדרים	78	12	מערב	2,428,650 ₪	28,913 ₪	31,137 ₪
		27	3 חדרים	77	12	צפון מערב	2,286,000 ₪	27,542 ₪	29,688 ₪
		29	3 חדרים	69	11	צפון	2,057,000 ₪	27,611 ₪	29,812 ₪
		30	3 חדרים	78	8	צפון מזרח	2,259,000 ₪	27,549 ₪	28,962 ₪

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מגרש	קומה	מספר דירה	מספר חדרים	שטח דירה נטו	שטח מרפסת	כיוונים	שווי דירה בש"ח כולל מע"מ	שווי מ"ר אקוויולנטי כולל מע"מ	שווי מ"ר נטו כולל מע"מ
102	1	1	2 חדרים	79	12	מזרח	₪ 2,425,500	₪ 28,535	₪ 30,703
		2	3 חדרים	77	12	דרום מזרח	₪ 2,256,000	₪ 27,181	₪ 29,299
		4	3 חדרים	68	11	דרום	₪ 2,000,000	₪ 27,211	₪ 29,412
		5	3 חדרים	74	8	דרום מערב	₪ 2,121,000	₪ 27,192	₪ 28,662
		6	2 חדרים	78	12	מערב	₪ 2,397,150	₪ 28,538	₪ 30,733
		7	3 חדרים	77	12	צפון מערב	₪ 2,256,000	₪ 27,181	₪ 29,299
		8	3 חדרים	77	10	צפון	₪ 2,229,000	₪ 27,183	₪ 28,948
		10	3 חדרים	78	8	צפון מזרח	₪ 2,229,000	₪ 27,183	₪ 28,577
	2	11	2 חדרים	79	12	מזרח	₪ 2,441,250	₪ 28,721	₪ 30,902
		12	3 חדרים	77	12	דרום מזרח	₪ 2,271,000	₪ 27,361	₪ 29,494
		13	3 חדרים	76	11	דרום	₪ 2,231,000	₪ 27,374	₪ 29,355
		14	3 חדרים	68	11	דרום	₪ 2,015,000	₪ 27,415	₪ 29,632
		15	3 חדרים	74	8	דרום מערב	₪ 2,136,000	₪ 27,385	₪ 28,865
		16	2 חדרים	78	12	מערב	₪ 2,412,900	₪ 28,725	₪ 30,935
		17	3 חדרים	77	12	צפון מערב	₪ 2,271,000	₪ 27,361	₪ 29,494
		18	3 חדרים	77	10	צפון	₪ 2,244,000	₪ 27,366	₪ 29,143
		19	3 חדרים	69	11	צפון	₪ 2,042,000	₪ 27,409	₪ 29,594
		20	3 חדרים	78	8	צפון מזרח	₪ 2,244,000	₪ 27,366	₪ 28,769
	3	21	2 חדרים	79	12	מזרח	₪ 2,457,000	₪ 28,906	₪ 31,101
		22	3 חדרים	77	12	דרום מזרח	₪ 2,286,000	₪ 27,542	₪ 29,688
		23	3 חדרים	76	11	דרום	₪ 2,246,000	₪ 27,558	₪ 29,553
		25	3 חדרים	74	8	דרום מערב	₪ 2,151,000	₪ 27,577	₪ 29,068
		26	2 חדרים	78	12	מערב	₪ 2,428,650	₪ 28,913	₪ 31,137
		27	3 חדרים	77	12	צפון מערב	₪ 2,286,000	₪ 27,542	₪ 29,688
		28	3 חדרים	77	10	צפון	₪ 2,259,000	₪ 27,549	₪ 29,338
		29	3 חדרים	69	11	צפון	₪ 2,057,000	₪ 27,611	₪ 29,812
		30	3 חדרים	78	8	צפון מזרח	₪ 2,259,000	₪ 27,549	₪ 28,962
	4	31	2 חדרים	79	12	מזרח	₪ 2,472,750	₪ 29,091	₪ 31,301

סיכום

		כולל מע"מ
סה"כ	מגרש 100	₪ 17,545,500
	מגרש 101	₪ 53,499,450
	מגרש 102	₪ 63,124,200
		₪ 134,169,150

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

השומה

בשים לב למיקום הפרויקט, לשטחי הדירות ושאר הנתונים כמפורט בחוות הדעת לעיל, בהביאנו בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי 60 היחידות שבנדון (אשר טרם החלו בבנייתם) במצבם הסופי כבנויים סביב **134,169,000** ₪ **(מאה שלושים וארבעה מיליון מאה שישים ותשעה אלף** ₪ **) כולל מע"מ**

הדוח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

ובאנו על החתום,

שמאי מקרקעין
גיל סיטון
M.A. משפטן ומתכנן עירוני
מספר רישוי 725

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין
ירון ספקטור
כלכלן ומשפטן
M.B.A עסקים
מספר רישוי 295

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

פרק 11 - חתימות

החברה

_____

אאורה ריט בע"מ

חברי דירקטוריון החברה

_____ _____

_____ _____

_____ _____